



## **Bebauungsplan**

## **Nr. 2370 „Katharinvorstadt“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

### **Begründung**

Stand: 16.05.2013

**Planfertiger:**

Stadtbauamt, Referat 46 Stadtentwicklung, Stadtplanung, Bauleitplanung

**Stadt Landsberg am Lech**

Postfach 10 16 53

86886 Landsberg am Lech

Tel.: 08191-128-215 Fax: 08191-128-180

E-mail: [bauamt@landsberg.de](mailto:bauamt@landsberg.de)

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

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>		<b>Seiten</b>
<b>1</b>	<b>Planungsanlass .....</b>	<b>5</b>
1.1	Anlass, Zweck und Ziele der Planung .....	5
1.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB .....	7
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>8</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) .....	8
2.2	Regionalplan München (14) .....	8
2.3	Flächennutzungsplan .....	9
2.4	Rechtgültiger Bebauungsplan .....	11
<b>3</b>	<b>Das Plangebiet .....</b>	<b>12</b>
3.1	Lage, Größe und Topographie .....	12
3.2	Historische Flächennutzung, Baugeschichte, städtebauliches Umfeld, Freiraum, Erschließung und öffentlicher Nahverkehr .....	13
3.3	Ökologie und Baumbestand .....	19
3.4	Bestehende Schallimmissionsbelastungen .....	19
3.5	Erschütterungen .....	20
3.6	Geologische und hydrologische Voraussetzungen .....	20
3.7	Altlasten .....	21
3.8	Bau- und Bodendenkmäler .....	23
<b>4</b>	<b>Planung .....</b>	<b>25</b>
4.1	Städtebauliches Gesamtkonzept .....	25
4.2	Freiflächenkonzept, Grünordnung .....	29
4.3	Erschließung und ruhender Verkehr .....	29
<b>5</b>	<b>Festsetzungskonzept .....</b>	<b>30</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....	30
5.2	Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....	30
5.3	Bauweise, Baulinien und Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB .....	30
<b>6</b>	<b>Weitere Festsetzungen zur baulichen Gestaltung/ örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 1 S. 2 BauGB, Art. 81 Abs. 1 S. 1 BayBO .....</b>	<b>33</b>
6.1	Hauptgebäude .....	33
6.2	Nebenanlagen .....	34
6.3	Abgrabungen und Einfriedungen .....	34
6.4	Werbeanlagen, Elektrizitätseinrichtungen und Antennen .....	34

<b>7</b>	<b>Schallimmissionen .....</b>	<b>35</b>
7.1	Ermittlung von Schallimmissionen auf das Untersuchungsgebiet.....	35
7.2	Schallimmissionen aus Straßenverkehr und Bahnverkehr.....	36
7.3	Abwägung und planerische Berücksichtigung der Auswirkungen durch Straßenverkehrslärm und Verkehr auf der Bahnlinie .....	37
7.4	Bauleitplanerische Gesamtabwägung und Zusammenfassung zum Umgang mit Schallimmissionen .....	39
<b>8</b>	<b>Erschütterungsschutz.....</b>	<b>41</b>
8.1	Ermittlung von Erschütterungen auf das Untersuchungsgebiet.....	41
8.2	Abwägung und planerische Berücksichtigung der Auswirkungen durch Er- schütterungen, verursacht durch die Bahnlinie.....	41
8.3	Bauleitplanerische Gesamtabwägung und Zusammenfassung zum Umgang mit Erschütterungen .....	42
<b>9</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>43</b>
9.1	Abwasserentsorgung .....	43
9.2	Wasserversorgung .....	43
9.3	Energieversorgung.....	43
9.4	Müllbeseitigung .....	43
<b>10</b>	<b>Grünordnung .....</b>	<b>44</b>
10.1	Öffentliche Grünflächen.....	44
10.2	Private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 .....	44
10.3	Hangleite nach § 9 Abs. 25 .....	44
<b>11</b>	<b>Ausgleichsmaßnahmen .....</b>	<b>45</b>
11.1	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung .....	45

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Straßenverkehr auf der Katharinenstraße, Emissionspegel Lm, E nach den RLS-90, em plan, Erhebung vom 2008 bis 2010

Tab. 2: Schienenverkehr auf der Strecke nach Schongau, Emissionspegel Lm, E nach den RLS-90, em plan, Prognose 2015

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Unmaßstäblicher Auszug aus rechtsgültigem Flächennutzungsplan, 49. Änderung, G. Weiss Baudirektor, erstellt Oktober 1999

Abbildung 2: Landschaftsplan Themenkarte: Naturschutz, Ökologie und Biotopverbund, Darstellung schützenswerter Hangkantenbereich im Stadtgebiet, Zettler-Aalto & Partner, Stand: Juli 2001

Abbildung 3: Landschaftsplan Themenkarte: Naturschutz, Ökologie und Biotopverbund, Darstellung Identifikationsmerkmale Lechterrassen, Zettler-Aalto & Partner, Stand: Juli 2001

Abbildung 4: Karte 5 Analyse der Kernstadt, Gebietsabgrenzung, Dürsch Institut für Stadtentwicklung, Stand: 31.03.2011

Abbildung 5: Luftbild mit Markierung der Lage im Stadtgebiet, Referat 46, Februar 2013

Abbildung 6: Katharinenvorstadt, Katharinenstraße von Westen mit traufseitig gestellten Bausölden und Gütlerhäusern (Aufn. um 1890 von Josef A. Hirschbeck), Quelle: Die Kunstdenkmäler von Bayern, Stadt Landsberg am Lech, Band 4, Seite 15, Hrsg. vom Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 1999

Abbildung 7: Rekonstruktion der historischen Flächennutzung, Quelle: Die Kunstdenkmäler von Bayern, Landsberg am Lech, Band 4, Seite 24, Hrsg. vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, 1999

Abbildung 8: Karte 6 Analyse der Kernstadt, Wander- und Radwege, Dürsch Institut für Stadtentwicklung, Stand: 31.03.2011

Abbildung 9: Städtebauliches Entwurfskonzept – Gebäudekanten, Referat 46

Abbildung 10: Städtebauliches Entwurfskonzept – Siedlungsstrukturen, Referat 46

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Katharinenvorstadt Anlage Begründung, Referat 46, Stand: 26.03.2013

Anlage 2: Katharinenstraße Studie Bauvorhaben, Referat 44, Stand: 17.12.2012

Anlage 3: Katharinenvorstadt Fotodokumentation, Referat 46, Stand: 22.03.2013

Anlage 4: Katharinenvorstadt Verschattungsstudie, Referat 44, Stand: 12.12.2012

# 1 Planungsanlass

## 1.1 Anlass, Zweck und Ziele der Planung

Der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech hat in seiner Sitzung vom 19.05.2010 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2370 "Katharinenvorstadt" zusammen mit dem Erlass einer Veränderungssperre gefasst.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans waren verschiedene Anfragen von Grundstückseigentümern zu Erweiterung und Abbruch bestehender Bebauung. Die weitere bauliche Nutzung bestehender Frei- bzw. Gartenflächen wurde in zunehmendem Maße Gegenstand der städtebaulichen Entwicklung.

Aufgrund der attraktiven Lage dieses innerstädtischen Gebietes und des Siedlungsdruckes aus München besteht in diesem Gebiet ein erhöhter Entwicklungsdruck zur baulichen Nachverdichtung der Grundstücke.

Unter Berücksichtigung der sehr heterogenen Bebauungsstruktur (Einfamilien- und Geschosswohnungsbau, hohe und niedrige Gebäude, Reihenhauser und Einzelhausbebauung etc. in diesem Stadtteil) ergäbe sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ein sehr weiter Beurteilungsmaßstab für die Zulassung von Bauvorhaben. Eine derartige Entwicklung ist städtebaulich nicht vertretbar und erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Nach eingehender Gebietsanalyse durch das Stadtbauamt wurden folgende Planungsziele durch den Stadtrat für das Gebiet definiert.

Ziel des Bebauungsplanes „Katharinenvorstadt“ ist zum einen die Sicherstellung des Gebietscharakters durch Bestandssicherung. Dies erfolgt unter Berücksichtigung von nachbarschaftlichen Erweiterungsspielräumen für bestehende Baustrukturen aufgrund der geänderten Anforderungen der Bevölkerung als auch der Berücksichtigung einer maßvollen Nachverdichtung.

Art und Maß der baulichen Nutzung sollen vor diesem Hintergrund am realisierten Bestand orientiert sein. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen/ Baulinien) sollen nachbarschaftsverträgliche Erweiterungsspielräume für die bestehenden Baustrukturen gestatten. Neue Baukörper im Sinne einer Nachverdichtung sind auch Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Gestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften sollen der Sicherung der weitgehend erhalten gebliebenen Baustruktur dienen.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald (ob und wann –zeitlicher Aspekt-) und soweit (Inhalt und räumlicher Geltungsbereich –inhaltlicher Aspekt-) es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Vorliegend soll ein im Innenbereich (34 BauGB) liegendes Areal einer gezielten Planung (§ 30 BauGB) zugeführt werden. Gemeinden dürfen nur dann planen, wenn es dafür Gründe der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gibt. Die Bauleitplanung muss somit einen bodenrechtlichen Bezug haben. Anhaltspunkte ergeben sich aus den Planungsgrundsätzen und Abwägungsbelangen des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB.

Die vorliegende Planung strebt u.a. folgende Grundsätze / Belange aus § 1 Abs. 6 BauGB an:

- Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- Beachtung der vorhandenen Baukultur sowie des Denkmalschutzes, Bewahrung stadtbildprägender Straßenzüge (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- Beachtung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Die Gemeinden sind auch berechtigt, über das Instrument der Bauleitplanung zukunftsbezogene, d.h. erst angestrebte städtebauliche Ziele zu verfolgen. Die Stadt Landsberg am Lech ist daher berechtigt, die derzeit gewerblich strukturierte Grundstücksnutzung der Einwendungsführer einer künftig durch Wohnbaunutzung geprägten Planung zuzuführen. Entgegen den bisherigen Überlegungen, nach denen die in § 4 Abs. 3 BauNVO enthaltenen Ausnahmen ausgeschlossen waren, werden jedoch künftig nur noch Gartenbaubetriebe und Tankstellen im den ausgewiesenen WA-Gebieten ausgeschlossen. Alle anderen nicht störenden Gewerbebetriebe sind auch zukünftig zulässig.

Insofern ist die vorliegende Bauleitplanung aufgrund der genannten Planungsziele erforderlich.

## 1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Stadt Landsberg hat sich ursprünglich zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB entschlossen, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenstadtentwicklung handelt. Diese werden – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB – gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenstadtentwicklung. Dabei stellen „Maßnahmen der Innenentwicklung“ zugleich den Oberbegriff dar (Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007), beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007, Mustererlass Punkt 2.1.2.1). Erfasst werden solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen, wie hier vorhanden, im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB, bzw. innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brach gefallene Flächen oder einer anderen Nutzung zuzuführenden Flächen.

In dem vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Da Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen sind, besteht bezüglich der Umweltprüfung kein Handlungsbedarf. Im vereinfachten Verfahren könnte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Auf die frühzeitige Beteiligung wird jedoch nicht verzichtet. Das Auslegungsverfahren wird damit regulär mit den zwei Schritten - Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB - durchgeführt.

Im Zuge des Verfahrens hat sich gezeigt, dass auf das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB umgestellt werden kann. Die Umstellung erfolgt aus Gründen der Verfahrensvereinfachung. Ein weiteres Kriterium für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist die Einhaltung der zulässigen Grundfläche.

Entsprechend den fachlichen Vorgaben des § 13a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (s. Anlage 1: S. 6 Entwurf und Flächenanalyse). Das beschleunigte Verfahren darf ebenfalls angewendet werden wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei der Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung liegt demnach innerhalb der Toleranzgrenze von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup>, da die Gesamtfläche des Geltungsbereiches ca. 8,5 ha beträgt und nur ein geringer Anteil dieser Fläche versiegelt wird (großzügige Ausweisung von privaten Grünflächen, Hanggrün etc.) (s. Anlage 1: S. 5 Flächenanalyse Katharinenvorstadt, S. 6 Entwurf und Flächenanalyse).

## **2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 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 LEP B VI 1.1 (Z) sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Darüber hinaus ist gem. LEP B VI 1.2 (G) die Siedlungsentwicklung möglichst mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. Auch die Grundsätze B VI 2.2 (kostengünstige und an künftige Bedürfnisse anpassbare Wohnungen, Erhöhung des Eigentumsanteils sowie verdichtete und individuelle Bauformen) sind zu berücksichtigen.

Weiterhin ist gem. LEP B V 6 (G) anzustreben, die Bevölkerung durch dauerhaft wirksame Maßnahmen vor schädlichen Einflüssen durch Lärm und Erschütterungen zu schützen und darüber hinaus zu entlasten, in erster Linie durch Maßnahmen an der Lärmquelle selbst. Der Grundsatz nach LEP B V 6.1 ist dabei zu beachten.

### **2.2 Regionalplan München (14)**

Die Stadt Landsberg am Lech mit ihren Stadtteilen 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."

Nach dem Regionalplan (G 1.1) sollen die Region und ihre Teilflächen als attraktiver Lebensraum und leistungsfähiger Wirtschaftsraum im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung gesichert und weiterentwickelt werden.

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

Das Lechtal ist als regionaler Grünzug festgelegt. Regionale Grünzüge (Z 4.2.2) sollen zur Verbesserung des Bioklimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, zur Gliederung der Siedlungsräume und zur Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Gebieten dienen. Innerörtliche Grünflächen und Grünverbindungen sollen von beeinträchtigender Bebauung freigehalten werden.



## 2.3 Flächennutzungsplan

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

Im Bereich des Bebauungsplanes ist ein Teilbereich entlang der Katharinenstraße als Mischgebiet (MI) mit Flächen für den Gemeinbedarf wie Kapelle St. Katharina und Polizei dargestellt. Das südliche Gebiet ist als Wohnbaufläche mit der Fläche für den Gemeinbedarf Gesundheitsamt definiert.

Im Süden ist entlang der Hangkante eine Fläche mit waldähnlicher Bestockung im innerörtlichen Bereich festgesetzt.

Darin enthalten ist auch das Biotop mit der Nummer 32.09, das in der Biotopkartierung als eschenreiche, junge Gehölze mit lokal höherem Fichten- und Birkenanteil beschrieben ist.

Der Bebauungsplan „Katharinvorstadt“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (s. Anlage 1: S. 3 Art der baulichen Nutzung).



Abbildung 1: Unmaßstäblicher Auszug aus rechtsgültigem Flächennutzungsplan, 49. Änderung

Im Landschaftsplan werden insbesondere die Terrassenkanten und Hangleiten mit bedeutender Funktion als Vernetzungsachsen für Magerrasen bzw. naturnahe Hangwälder festgesetzt. Laut Landschaftsplan stellt eine „Bebauung von landschaftlich sensiblen Bereichen, wie Terrassenkanten oder Talstrukturen, die Unterbrechung oder negative Beeinträchtigung von reizvollen Blickbezügen durch störende Bauwerke ...“, einen Konflikt dar (s. Anlage 1: S. 19 f. Landschaftsplan Erläuterungsbericht, Zettler – Aalto & Partner, Juli 2001).

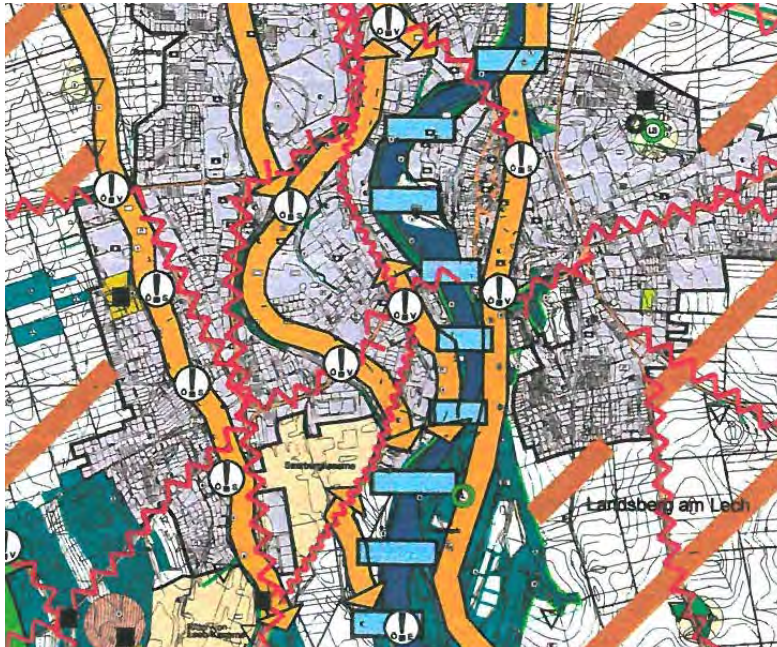


Abbildung 2: Landschaftsplan Themenkarte: Naturschutz, Ökologie und Biotopverbund mit Darstellung der zu schützenden Hangkantenbereiche im Stadtgebiet. Hier betreffend auch der Hangbereich in der Katharinenvorstadt.



Abbildung 3: Landschaftsplan Themenkarte: Freizeit, Erholung und Landschaftsbild mit der Darstellung der Identifikationsmerkmale der Lechterrassen (Kennzeichnung: Gelbe Pfeile) und der Darstellung der Gebietsabgrenzungen durch die Barrieren Bahn und Katharinenstraße (Kennzeichnung durch rot gezackte Linie)

## **2.4 Rechtsgültiger Bebauungsplan**

Der Bereich entlang der Katharinenstraße liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Nutzungsbeschränkung Altstadt und Zufahrtsbereiche“. Planungsziel ist hier die Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht in Bereichen der Zufahrt zur Altstadt und im Altstadtbereich, um ein „Downgrading“ dieser hochwertigen und für den Tourismus bedeutenden Bereiche der Stadt durch die Ansiedlung problematischer Vergnügungsstätten zu vermeiden.

Dieser steht nicht im Widerspruch zu der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Katharinvorstadt“.

Darüber hinaus liegt das Gebiet nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans.

### 3 Das Plangebiet

#### 3.1 Lage, Größe und Topographie

Der Geltungsbereich liegt im westlichen Stadtgebiet von Landsberg am Lech, unmittelbar unterhalb der eiszeitlichen Terrassenkante, die durch den einstigen Flusslauf des Lechs geprägt wurde.

Das Plangebiet ist ein bebautes, dreieckiges Areal, das sich altstadtnah westlich der Bahnlinie nach Schongau, südlich der Katharinenstraße und nördlich des Bebauungsplangebietes Katharinenanger, der ehemaligen Saarburskaserne, befindet. Die Gebietsabgrenzungen ergeben sich zum einen aus der natürlichen Topografie der Lechterrasse im Westen und Süden, der Bahnlinie im Osten und der Katharinenstraße im Norden (s. Darstellung).

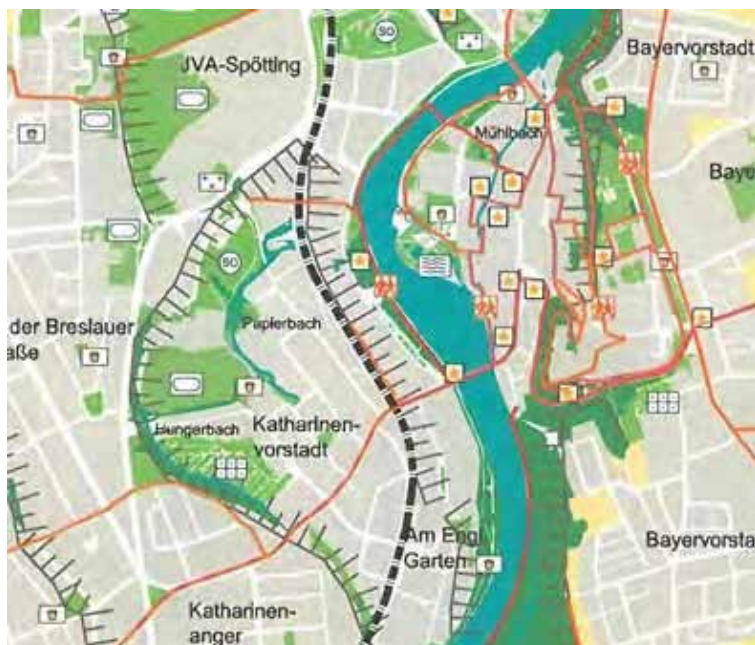


Abbildung 4: Karte Analyse der Kernstadt, Gebietsabgrenzung

Es umfasst eine Fläche von ca. 8,50 ha.

Das Gelände steigt von 585,00 m ü. NN im nördlichen Bereich nach Süden hin auf 590,00 m ü. NN an. Dort schließt es an der Lechterrasse an.



Abbildung 5: Luftbild mit Markierung der Lage im Stadtgebiet

### 3.2 Historische Flächennutzung, Baugeschichte, städtebauliches Umfeld, Freiraum, Erschließung und öffentlicher Nahverkehr

#### Historische Flächennutzung:

Eine zögerliche flächenmäßige Bebauung der Vorstadtbereiche setzte erst ab etwa 1845 ein. Die Siedler vor den Stadtmauern gehörten vorwiegend der unteren Mittelschicht an.

Vor allem Handwerker errichteten ihre teils auch zu landwirtschaftlichem Nebenerwerb mit kleinem Stall genutzten Häuser, die traufständig mit kleinem Vorgarten an die Straße gestellt wurden. Die bescheidenen Hofanlagen mit Stadel, Holzlege und zugehörigen Nutzgärten schlossen jeweils an der straßenabgewandten Seite an. Mit dem Bau des Bahnhofs entstanden nach 1872 mehrere in Gärten eingebettete villenartige Wohnhäuser zum Teil noch in verspäteten biedermeierlichen Formen oder im „Oberland-, bzw. Heimatstil“. Ein wichtiges Beispiel für die Villenarchitektur in der Katharinenvorstadt ist das in die noch vorhandene Freifläche in der Museumstraße gesetzte villenartige Wohngebäude, das in den Stilvariationen der Gründerzeit und des beginnenden Jugendstils gestaltet wurde. Nach Angabe des Stadtheimatspflegers wurde es als Wohnhaus und Geschäftsstelle des Landsberger Tagblatts 1911/1912 durch den Baumeister Martin Lutz errichtet. Das Gebäude ist zwar im Erdgeschoss und durch seitliche Anbauten modern verändert, aber im Wesentlichen sind im Ober- und Dachgeschoß die Baueigenschaften des Heimatstils noch gut sichtbar und für das Erscheinungsbild der Katharinenvorstadt prägend.

Zudem füllten sich die Baulücken in den Nebenstraßen mit kleineren, zumeist zweigeschossigen Mietwohnhäusern.

Eine kleinere, lediglich mit acht Häusern bebaute Eigenheimanlage entstand ab 1954 an der Südseite der Kohlstattstraße, östlich der Dominikus-Zimmermann-Straße und an der Ecke zur Museumstrasse.



Abbildung 6 : Katharinvorstadt, Katharinenstraße von Westen mit traufseitig gestellten Bausölden und Güterhäusern (Aufn. um 1890 von Josef A. Hirschbeck)

#### Zusammenfassung der historischen Studie:

Der Stadtteil wird städtebaulich und freiraumplanerisch durch die bestehenden Grenzen Bahn, Strasse, Hang als eine Einheit empfunden. Folgende städtebaulichen und freiraumplanerischen Merkmale kennzeichnen vor diesem Hintergrund die frühere und heutige Katharinvorstadt:

#### Bauflächenkonzept:

Die Bauflächenkonzeption des Stadtteils äußert sich in der einheitlichen Gestaltung z.B. der Dachform (Satteldach), im Material (Putz).

#### Freiflächenkonzeption:

Die Freiflächenkonzeption äußert sich im südlichen Bereich im „Gartenstadtcharakter“, den Gärten als prägendes Element.

Ein Hauptziel der Planung ist die Sicherung dieser besonderen städtebaulichen Elemente. Im Bebauungsplan sind jedoch Modifikationen, Weiterentwicklung und Anpassung an heutige technische, wohnungswirtschaftliche und allg. städtebauliche Gegebenheiten planungsrechtlich möglich.

#### Baugeschichte:

Der Stadtheimatspfleger sieht diesen Vorstadtbereich als einen für die Dokumentation der Landsberger Stadtentwicklung wichtigen Bereich an.

Die Inventarbücher wurden von Kunsthistorikern geschrieben. Auch Siedlungsbereiche, die nicht unter Denkmalschutz stehen, stellen für die Geschichte der Stadtentwicklung einen

hohen Wert dar. Im Stadtgebiet gibt es zum Beispiel die bauleitplanerische Sicherung des Gebietes „Gartenstrasse“, das kunsthistorisch keinen bedeutenden Wert darstellt, aber für Landsberg ein Stück gebaute Geschichte aufrechterhält. Die Stadt möchte bewusst derartige siedlungsgeschichtliche Bereiche in der Stadt ablesbar erhalten.

In der Inventarisierung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege besteht eine fast vollständige Erfassung aller Einzelgebäude mit detaillierter Beschreibung der Baugeschichte und der überkommenen Baustruktur. Zahlreiche Umbauphasen sind anhand der Quellen und der baugeschichtlichen Forschungen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege belegt (vgl. Die Kunstdenkmäler von Bayern, Stadt Landsberg am Lech, Band 4, Hrsg. Vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, 1999).

Eine kleinere, lediglich mit acht Häusern bebaute Eigenheimanlage für Besserverdienende entstand ab 1954 an der Südseite der Kohlstattstraße, östlich der Dominikus-Zimmermann-Straße und an der Ecke zur Museumstrasse. Sie umfasst die noch weitgehend erhaltenen Anwesen Kohlstattstraße 1 - 13 (Fl. Nr. 2645/13, 2645/12, 2645/11, 2648/22, 2645/10, 2648/23, 2645, 2645/21, 2646), Dominikus-Zimmermann-Straße 7 (Fl. Nr. 2645/9) und Museumstrasse 18 (Fl. Nr. 2642).

Die in kleine Gartengrundstücke gesetzten eingeschossigen Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung wurden nach 3 leicht differierenden, vom Landsberg Architekten Georg Gürtner eingereichten, Plantypen errichtet. Die zur Kohlstattstraße vorwiegend giebelständig, zur Dominikus-Zimmermann-Straße traufseitig ausgerichteten Putzbauten mit Steilsatteldächern lehnen sich typologisch eng an die Siedlungsbauten der Dreißiger Jahre an. Doch unterscheiden sie sich von den damals errichteten sog. Kleinsiedlerstellen durch ihr größeres Bauvolumen und durch den Einbau von Einliegerwohnungen, der hauptsächlich aus Gründen einer günstigeren steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit erfolgte.

Die schlichten, weiß gestrichenen Häuser sind lediglich durch schmale geschrägte Traufsimsse und ein geputztes Ortgangband gegliedert und werden durch farbig gestrichene Jalousieläden an den Fenstern belebt.

Den typischen Charakter einer Siedlung der Fünfziger Jahre erhält die Baugruppe durch die großen Fenster und die Glastüren, die sich beim Haustyp an der Dominikus-Zimmermann-Straße vom Wohnzimmer zu einer Gartenterrasse öffnen.

Ursprünglich lag im Erdgeschoß eine Wohnung zu zwei bzw. drei Räumen und Küche, die kleinere Einliegerwohnung mit gleicher Grundrissaufteilung war im Dachgeschoß eingebaut. Rückwärts angefügte kleine Garagen und Gartenhäuschen und dazwischen liegende Mauern mit Durchgang zum Garten stellen optische Verbindungsglieder zwischen den einzelnen Häusern her. Der einheitliche Charakter der Siedlung ist durch diverse Umbauten und individuelle Renovierungen bereits teilweise verwischt. Äußerlich weitgehend unverändert erhalten sind die Häuser Kohlstatt Straße 1, 3, 5 und 11 sowie Dominikus-Zimmermann-Straße 7.



Abbildung 7: Rekonstruktion der historischen Flächennutzung

Weiter befinden sich im Geltungsbereich zahlreiche Einzelbaudenkmäler.

#### Städtebauliches Umfeld:

Die Katharinenvorstadt liegt innerstädtisch. Sie ist ca. 1 km vom Stadtzentrum entfernt. Die Katharinenstraße führt auf die eindrucksvolle Altstadt zu und bildet somit eine wichtige Orts-einfahrt für den touristisch geprägten Innenstadtbereich. Entlang der Katharinenstraße befinden sich auf beiden Seiten 11 Denkmäler. Darunter die jetzige Kriegergedächtniskapelle. Der querriegelartige Bau mit eingezogenem Polygonalchor und anschließender, turmüberbauter Apsis, stammt aus dem Kapellenbau des späten 15. und frühen 16. Jh.

An der stark befahrenen Katharinenstraße findet man hauptsächlich Nutzungen wie Handel, Dienstleistungen und Handwerk. Daran schließen sich im rückwärtigen Bereich oftmals Nebengebäude mit andienender Nutzung zu den Vorderhäusern an.

Dahinter ein heterogenes Wohngebiet, mit Flächen für den Gemeinbedarf, Kohlstattstraße 8, Staatliches Schulamt und Jobcenter, sowie gewerblichen Nutzungen.

An das Gebiet schließt östlich der Eisenbahn zum einen ein Betreutes Wohnen, Einfamilienhäuser und dann eine intensive dichte Wohnbebauung am Englischen Garten an. Nördlich des Gebietes findet sich eine heterogene Wohn- und Mischgebietsstruktur. Im Westen schließt oberhalb des Hanges die ehemalige Saarbürgkaserne mit Wohnbebauung und einer Versorgungsstruktur an.

In der näheren Umgebung befindet sich entsprechende Infrastruktur. Die Versorgung (Cap) ist fußläufig erreichbar. Auch soziale Infrastruktur (Kindergärten und Schulen) sind im Nahebereich.



## Analyse Nutzung:

Die Bebauung entlang der Katharinenstraße weist eine maßgebliche gewerbliche Prägung auf. Es dominieren Handel- und Gewerbeeinheiten. Eine innerstädtische Versorgung kann hier in den Erdgeschosszonen gut untergebracht werden. Im rückwärtigen Bereich finden sich meist andienende Nutzungen zum Vorderhaus wie z. B. Garagen und Nebenanlagen. Diese sind ebenfalls als Mischgebiet dargestellt.

Eine Ausnahme stellen im Bebauungsplanentwurf Stand 21.06.2011 die Grundstücke Fl. Nr. 2634, Polizeistation an der Katharinenstraße und Fl. Nr. 670 und 670/1, dar. Diese sind, Fl. Nr. 2634 im rückwärtigen Bereich, als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Sowohl im rückwärtigen Bereich auf dem Grundstück Fl. Nr. 2634, Garagen und Nebenanlagen, als auch auf dem Grundstück Fl. Nr. 670/1, Lagerräume für die Bäckerei an der Katharinenstraße, finden sich andienende Nutzungen zum Vorderhaus bzw. gewerbliche Nutzung. Auf Grund der städtebaulichen Situation, an das Grundstück Fl. Nr. 2634 grenzt nord-östlich ein Mischgebiet MI 4, süd-westlich teilweise ebenfalls ein MI 4, an die Grundstücke Fl. Nr. 670/1 und 670 grenzt östlich ein MI 2 an, süd-westlich gegenüber der Museumstrasse ein MI 1 an, werden die vorgenannten Grundstücke ebenfalls als MI 4, Fl. Nr. 2634 ganz, bzw. MI 1, Fl. Nr. 670/1 und 670, ausgewiesen.

Die Erschließung an dieser Hauptverkehrsader mit der hohen Verkehrsfrequenz ist für die Aufrechterhaltung des Mischgebietes positiv.

Der südliche Bereich weist bis auf einzelne Sondernutzungen überwiegend Wohngebäude auf.

Das Anwesen Kohlstattstraße 8 beherbergt das Staatliche Schulamt im Landkreis Landsberg a. Lech sowie ein Jobcenter.

Im Anwesen Kohlstattstraße 9, ist eine Praxis für Massage, Fango, Elektrotherapie untergebracht.

In der Kohlstattstraße 10 findet sich eine Steuerkanzlei Dr. Breitfeld, ein Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, eine Kredit-Treuhand GmbH, eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und eine Steuerberatungsgesellschaft (Kreisgeschäftsstelle).

In dem Anwesen Dominikus-Zimmermann-Straße 5 befinden sich ausschließlich Nutzungen, die nicht dem Wohnen dienen, so eine Kanzlei Rechtsanwalt, eine Hausarztpraxis, eine Wirtschaftsberatung GbR, ein Friseur, die FP Finanz-Partner AG, Kanzlei Landsberg, sowie eine Praxisgemeinschaft für Heilpädagogik und systemische Therapie.

Im Anwesen Dominikus-Zimmermann-Straße 10, befindet sich ein Zahntechnikbüro.

Auf dem Anwesen Museumstrasse 14 sind neben Wohnen auch Lagernutzung, Büro- und Verwaltungsnutzung statt. Ebenso ist eine Steuerkanzlei im Gebäude unterbracht sowie sind Räume an den Verein für Betreuung e. V. untergebracht.

Diese Nutzungen können jedoch gem. § 4 BauNVO Abs. 3 ausnahmsweise in einem WA zugelassen werden.

Planungswille der Stadt ist dieses Wohngebiet zu erhalten und langfristig die Wohnqualität aufrechtzuerhalten (s. Anlage 1: S. 3 Art der baulichen Nutzung, S. 12 f. Nutzungen gewerblich).

## Freiraum:

Der südliche Bereich ist ein ruhiges Wohngebiet, das von seiner Struktur (Verhältnis Freifläche zu bebauter Fläche; 26 % bebauter Fläche noch „Gartenstadtcharakter“ hat (s. Anlage 1: S. 5 Flächenanalyse Katharinenvorstadt).

Der nächste Kinderspielplatz in unmittelbarer Nähe zum Englischen Garten befindet sich östlich der Katharinenvorstadt. Der Fußweg führt jedoch über die Bahngleise und ist somit für Kinder nicht ungefährlich oder erst ab einer höheren Altersgruppe selbständig erreichbar.

Ein weiterer Spielplatz befindet sich in nord-westlicher Richtung in der Max-Friesenegger-Straße. Dieser ist über die stark befahrene Katharinenstraße zu erreichen.

Der Englische Garten befindet sich in östlicher Richtung. Er stellt eine Verbindung zu weiterführenden Wander- und Radwegen her (s. Anlage 1: S. 2 Grün- und Freiflächen).



Abbildung 8: Karte 6 Analyse der Kernstadt, Wander- und Radwege

## Erschließung und öffentlicher Nahverkehr:

Das Planungsgebiet, an der Katharinenstraße gelegen, umfasst die öffentlichen Straßen Museumstrasse, Kohlstattstraße und Dominikus-Zimmermann-Straße.

Die Museumstrasse und die Dominikus-Zimmermann-Straße dienen als Haupteerschließungsstrasse für das Wohngebiet Katharinenvorstadt und auch für den Wohnbereich am Englischen Garten. Die Kohlstattstraße wird beitragsrechtlich als Anliegerstraße klassifiziert, die Katharinenstraße als Ortsdurchfahrt. Sie ist derzeit noch eine Staatsstraße (s. Anlage 1: S. 15 ff. Verkehrszählung).

Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt aus nordöstlicher und südwestlicher Richtung über die Katharinenstraße (St 2054).

Die Erschließung des Baugebietes ist über das vorhandene Straßennetz gesichert.

Die vorhandenen Bushaltestellen Katharinenstraße – Ecke Dominikus-Zimmermann Straße und am Bahnhof, sowie der Bahnhof Landsberg selber, sind fußläufig gut zu erreichen. In die Stadtmitte Landsbergs gelangt man zu Fuß in ca. 10 min.

### **3.3 Ökologie und Baumbestand**

Im Bereich der Lechterrasse ist die Grünstruktur prägend für das Quartier und soll durch die vorliegende Planung langfristig in ihrer Funktion erhalten werden.

Die Hangkante wird im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sowie in aktueller Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde und der Abt. Stadtgrün der Stadt Landsberg als zu erhaltende und sichernde, prägende Grünstruktur mit Zweckbestimmung "Hangsicherung" festgesetzt.

In diesem Bereich liegt auch ein in der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasstes Biotop, Biotop - Nummer 32.09, das als eschenreiche, junge Gehölze mit lokal höherem Fichten- und Birkenanteil beschrieben ist.

Als bestandsbildende Gehölzarten sind u. a. Feldahorn, Bergahorn, Rotbuche, Rotfichte, Zitter-Pappel, Stiel-Eiche und Winter-Linde zu nennen.

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Baumkartierung zur Erfassung der erhaltenswerten Bestandsbäume im Plangebiet durchgeführt (s. Anlage 1: S. 4 Baumkartierung).

Die hierbei zu erhaltenden Einzelbäume und die erforderlichen Pflege- und Schnittmaßnahmen werden unter Pkt. 7.0 Grün- und Freiflächen der Satzung definiert.

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume dürfen grundsätzlich nicht beseitigt werden. Ist dies aus Alters-, Gefahren-, oder baulich bedingten Gründen erforderlich, muss ein entsprechendes Gutachten erbracht werden. Darüber hinaus hat eine Abstimmung mit der Stadt Landsberg am Lech - Referat Stadtgrün - zu erfolgen.

Der Verlust ist gemäß den Festsetzungen unter Pkt. 7.0 Grün- und Freiflächen, Pkt. 7.7, auszugleichen.

### **3.4 Bestehende Schallimmissionsbelastungen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden hinsichtlich der Verkehrsgeräusche zwei relevante Schallemissionsquellen lokalisiert und deren Auswirkungen auf das Planungsgebiet in der Schalltechnischen Untersuchung, Rasterkartenberechnung, (vgl. Punkt 7.1 Tab. 1 und 2, em plan vom 01.04.2012) dargestellt:

1. Verkehrslärm der Katharinenstraße
2. Verkehrslärm der Bahnlinie parallel zur Museumstraße

Die Schallimmissionen werden bei freier Schallausbreitung berechnet.

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen aus Straßenverkehr und Schienenverkehr erfolgt anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 - 1 und den als obere Anhaltswerte anzusehenden Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV.

Zum Umgang mit Schallimmissionsbelastungen wird auch auf PKT 2.1 LEP B V 6 (G) verwiesen.

Die geplanten städtebaulichen Maßnahmen für das Planungsgebiet wurden in die Satzung aufgenommen und werden in der Begründung unter Pkt. 7 ausführlich erläutert.

### **3.5 Erschütterungen**

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei Wohngebäuden in der Nähe von Bahn-Nebenstrecken, hier Bahnlinie Landsberg – Schongau, bis zu einem Abstand von 25 m vom Rand des Gleiskörpers relevante Erschütterungen bzw. dadurch verursachte Sekundär-Luftschallimmissionen nicht auszuschließen sind.

In der Festsetzung des Bebauungsplanes unter Nr. 13.2 des Bebauungsplanentwurfes wird daher die Messung der Erschütterungen vor anstehenden Baumaßnahmen gefordert. Im Rahmen der konkreten Bauplanung mit Kenntnis der Gebäudegründung und Bauwerksausführung (z.B. Deckenspannweiten) können dann, soweit erforderlich, geeignete Maßnahmen berücksichtigt werden.

Gewisse Indizien zur Relevanz von durch den Bahnverkehr verursachten Erschütterungen liegen der Stadt Landsberg aus dem Bauvorhaben „Betreutes Wohnen“ unmittelbar östlich der Bahnlinie vor. Bei im Vorfeld dieser Baumaßnahme durchgeführten Messungen aus dem Jahr 2005 wurden die Anforderungen der DIN 4150 für Wohngebäude in einem Abstand von 20 m zur Gleisachse eingehalten. Die prognostizierten Erschütterungen lagen bereits über der Fühlbarkeitsschwelle. Mit einer unzumutbaren Beeinträchtigung war jedoch nach gutachterlicher Einschätzung nicht zu rechnen.

Diese Erkenntnisse sind wegen der abweichenden geologischen und morphologischen Situation nicht unmittelbar auf das Plangebiet übertragbar.

Die Beurteilung möglicher Erschütterungen durch den Bahnverkehr erfolgt anhand der Anhaltswerte nach DIN 4150 Teil 2 (in der jeweils gültigen Fassung).

Die tatsächliche Lärmbelastung durch die Bahnstrecke ist ermittelt worden. Die Ansätze zum Bahnverkehr sind in der gutachterlichen Bewertung zum Verkehrslärm explizit dargestellt.

Die geplanten städtebaulichen Maßnahmen für das Planungsgebiet wurden in die Satzung aufgenommen und werden in der Begründung unter Pkt. 8 ausführlich erläutert.

### **3.6 Geologische und hydrologische Voraussetzungen**

Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet mit keinerlei Auffälligkeiten handelt, wurden keine Baugrunduntersuchungen unternommen.

Der Grundwasserstand ist bei einer Tiefe von ca. 2,5 m – 4,5m unter Geländeoberkante bei der Planung zu berücksichtigen.

Die Versickerung von örtlich anfallendem Oberflächenwasser ist außerhalb der bebauten, bzw. befestigten Flächen möglich. 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. Sofern die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht eingehalten werden können, ist für die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Es wurde bezüglich der Standsicherheit des Hangs in der Katharinenvorstadt keine Untersuchung unternommen, jedoch tauchen am östlichen Lechufer vermehrt Böschungsrutsche auf. Diese werden durch Kriechbewegungen in den aufgewitterten, entfestigten oberflächennahen Schichten hervorgerufen. Das geotechnische Gutachten des Instituts für Materialprüfung, Dr. Schellenberg Leipheim GmbH & Co.KG beurteilt die Standfestigkeit der Böschung als im Wesentlichen durch die Durchwurzelung der Bäume und Sträucher gesichert. Ein Eingriff in die starke Geländeneigung des Lechhangs in Form einer Bebauung könnte diesen gefährden. Aus diesem Grund lässt der Bebauungsplan Katharinenvorstadt über die beste-

hende Bebauung in Hangnähe hinaus keine weitere Bebauung zu, die den Hangbereich berührt (s. Anlage 1: S. 18, 4. Geotechnische Beurteilung des Baugrundes).

### 3.7 Altlasten

Aufgrund von mittlerweile vorgenommenen Altlastenverdachtsflächenerfassungen in das Altlastenkataster sind folgende Flächen bekannt: Fl. Nr. 667, Fl. Nr. 668 (ABuDIS-Nr. 18100973) und Fl. Nr. 2648/12 (ABuDIS-Nr. 18100962). Für diese Flächen ist gem. Nr. 15.12, Anhang zur Planzeichenverordnung, eine Kennzeichnung vorzunehmen.

Hinsichtlich dieser Flächen und auch für die diesbezüglich potentiellen Standorte auf den Flächen Fl. Nr. 674, 686, 2642/2 und 2641 sind Anforderungen zum Nachweis der Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sowie zur Vorsorge gegen Schadstoffverlagerungen festzusetzen.

Daraus ergeben sich folgende Anforderungen zur Rückbau- und Aushubüberwachung:

Soweit sichergestellt ist, dass Anforderungen zur Rückbau- und Aushubüberwachung in nachgeordneten Genehmigungsverfahren eingebracht werden können (keine Genehmigungsfreistellung), sollten die nachfolgenden Hinweise andernfalls als Festsetzungen berücksichtigt werden:

1.

Vor Rückbau von noch bestehenden baulichen Anlagen ist ein mit den zuständigen Fachstellen abgestimmtes fachlich qualifiziertes Rückbaukonzept zu erstellen, das sich an den Anforderungen der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA) Nr. 20, neuester Stand sowie der Arbeitshilfe Kontrollierter Rückbau / BayLfU 2003 (AH) orientiert.

2.

Bei Aushubmaßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung durchzuführen. Die Aushubüberwachung hat sich an den einschlägigen Anforderungen der TR LAGA M 20, die Probenahme an den Vorgaben der Mitteilungen der LAGA 32 PN 98 zu orientieren.

Für die Bodenuntersuchung ist in der Regel die Fraktion < 2 mm heranzuziehen. Das der Überwachung unterliegende, zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind- und Wasserverfrachtung zu sichern. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren.

3.

Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind nach Rücksprache mit den zuständigen Fachstellen grundsätzlich Beweissicherungsuntersuchungen mit Anwendung der in der BBodSchV genannten sowie der für Bayern geltenden fachlichen Regeln (Anhänge 1 und 2, LfU-Merkblätter 3.8/1, 3.8/4, 3.8/5 und 3.8/6) durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushubniveau (Aushubsohle und -böschungen) nicht ausgeschlossen werden können.

4.

Bei Fläche, wie Altlastenverdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch sensible Nutzung z.B. durch Freizeitnutzung nicht ausgeschlossen werden kann, oder bei denen sich eine entsprechende sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist eine mindestens 0,35 m mächtige Deckschicht, 0,6 m mächtige Deckschicht bei Nutzgartennutzung aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen, oder eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern.

Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der Bodenschutzverordnung (BBodSchV) einschlägigen Untersuchungsbereiche mit Nachweis der Einhaltung der Prüf- / Vorsorgewerte der BBodSchV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis vom Einbaumaterial (z.B. Humusierung) mit Bewertung durch den Sachverständigen erfolgen.

5.

Bodenkontaminationen sind im Zuge der Rückbau-, Bau- und Erschließungsmaßnahmen nach Maßgabe o.g. Anforderungen abzugrenzen und unter Beachtung der einschlägigen Nachweispflichten zu beseitigen. Festgestellte Bodenkontaminationen sind gem. § 4 Abs. 2-4 BBodSchG im Bereich der Sanierungsschwellwertüberschreitungen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden abzugrenzen, zu sanieren, oder zu sichern

6. Hinweise

6.1

Die Bewertung der Verwertungs- und Ablagerungsfähigkeit von Bauteilen richtet sich grundsätzlich nach der am höchsten belasteten, nicht separierten/separierbaren Beschichtung / Komponente. Bei Separierung von höher belasteten Bauteilen ist das Vorgehen bzgl. der Bewertung von Restanhaftungen vom Gutachter im Einzelfall, in Abstimmung mit den Behörden festzulegen. Auf die Anforderungen gem. AH Kontrollierter Rückbau/BayLfU 2003, Ziffer 5.3 wird diesbezüglich hingewiesen.

Sind die schadstoffbelasteten Oberflächen nicht mehr identifizierbar oder wurden diese Anteile nachweislich bereits entfernt, so ist stufenweise vorzugehen, indem zuerst eine potentiell höchstbelastete Feinfraktion, z.B. nach Sieben auf <2 mm, untersucht wird. Ergeben sich dabei keine Hinweise auf unzulässige Belastungen im Hinblick auf eine Verwertung, können weitere Untersuchungen entfallen. Andernfalls ist auch die Grobfraktion zu untersuchen und eine weitergehende, auf den Einzelfall abgestimmte Bewertung unter Berücksichtigung von Belastungshöhe, Mengenanteil und Abtrennbarkeit der Feinfraktion erforderlich.

6.2

Name, Adresse und Erreichbarkeit des mit den Überwachungsmaßnahmen beauftragten Sachverständigen sowie der Beginn der Arbeiten ist dem Landratsamt Landsberg am Lech mind. eine Woche vorher mitzuteilen.

6.3

Sämtliche Verwertungsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben der TR LAGA M 20 Nr. II 1.2.4 sowie 1.4.4 zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Landsberg am Lech nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen.

Die einschlägigen Nachweispflichten bzgl. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind zu beachten (NachwV). Bei Feststellung von Auffälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg am Lech zu informieren, ggf. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.

6.4

Bei Arbeiten im Bereich der Altablagerungen sind die „Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen“, der TBG, BGR 128 sowie die „Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524“ zu beachten.

6.5

Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushub- und Rückbauüberwachung mit dem Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen. Verwertungsmaßnahmen innerhalb und im Umfeld des Baufeldes sind grundsätzlich nur bei Einhaltung des Zuordnungswertes Z 0 nach TR LAGA M 20

bzw. bis zur Einbauklasse Z 0 zulässig. Ausnahmen hiervon sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.

#### Sonstige fachliche Infos und Empfehlungen

Im Übrigen sind laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut „menschliche Gesundheit“ durch die geplante Nutzung im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans einwirken können.

Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Falle wird empfohlen, die weiteren Maßnahmen entspr. § 7 Abs. 3, § 7 Abs. 3, § 9, § 47 Abs.3, § 51 Abs. 1, Nr. 1 u. 2 KrWG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 BayBodSchG mit der Unteren Abfall-, Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Bei Nutzungsänderungen von ehemals gewerblich genutzten Grundstücken, insbesondere Fl. Nr. 2642/2 (Druckerei), Fl. Nr. 2648/12 (Tankstelle, KFZ), Fl. Nr. 2649/2 (Tankstelle, KFZ), und Fl. Nr. 674 (Lackiererei), muss sichergestellt sein, dass nutzungsbedingte Boden- und Bausubstanzkontaminationen im Rahmen von nachgeordneten Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Zum Umgang mit etwaigen Altlasten, insbesondere auf Grundstücken mit gewerblicher Vornutzung, wird in der Satzung unter Pkt. III "Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen" ein entsprechender Vermerk aufgeführt.

### **3.8 Bau- und Bodendenkmäler**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: 2012) folgende Baudenkmäler / Ensembles (s. Anlage 1: S. 10 Bodendenkmäler, S. 11 Denkmäler):

D-1-81-130-205:

Ehem. Mesnerhaus zur Katharinenkapelle, eingeschossiger Satteldachbau, 2. Hälfte 18.Jhd. über älterem Kern weitgehend neu erbaut, Umbau 1993/94, Katharinenstraße 13; Landsberg am Lech.

D-1-81-130-206:

Ehem. Leprosenkapelle St. Katharina, jetzt Kriegergedächtniskapelle, querriegelartiger Bau mit eingezogenem Polygonalchor und anschließender, turmüberbauten Apsis, Apsis romanisch, Kapellenbau spätes 15./ frühes 16. Jh.; mit Ausstattung, Friedhof, ummauerte Fläche mit Grabdenkmälern aus Sandstein und schmiedeeisernen Grabkreuzen, im Kern wohl spätmittelalterlich, Grabdenkmäler und -kreuze 18. und 19.Jh., aufgelassen 1866; Beinhaus, kleiner Pultdachbau, 17. Jh.; Katharinenstraße 15; Landsberg am Lech.

D-1-81-130-207:

Ehem. Teil eines Bauernhauses, jetzt Doppelhaus mit Nr. 23, zweigeschossiger Traufseitbau mit Putzgliederung, 1. Hälfte 19. Jh.; Katharinenstraße 21; Landsberg am Lech.

D-1-81.130-277:

Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit kräftiger Eckquaderung, stark profilierten Gesimsen und Giebelaufsätzen, in gründerzeitlichem Villenstil, von Josef Danzer, 1897; Museumstraße 6; Landsberg am Lech.

**D-1-81-130-213:**

Ehem. Mitterstallhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Widerkehr, um 1850, erweitert und aufgestockt 1859; Katharinenstraße 35, Landsberg am Lech.

**D-1-81-130-520:**

Mietetagenvilla, freistehender zweigeschossiger Eckbau mit flachen Risaliten und Mansarddach in Form der Neurenaissance, von Carl Maurer, 1901, Fassaden später vereinfacht; Katharinenstraße 45; Landsberg am Lech.

**D-1-81-130-453:**

Villa, zweigeschossiger Walmdachbau mit Eckerker in reduzierten Formen des Heimatstils, von Carl Maurer, 1906; Katharinenstraße 49; Landsberg am Lech.

**D-1-7931-0120:**

Bodendenkmal im nördlichen Bereich des Planungsgebietes, untertägige, spätmittelalterliche und frühneuzeitige Teile der Stadterweiterung.

Im Bereich von Bodendenkmälern bzw. in jenen Bereichen, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art 7.1 DSchG, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen des Art. 4 – 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Der nördliche Teil des Planungsgebietes liegt auf dem Bodendenkmal D-1-7931-0120, den untertägigen spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Teilen der Stadterweiterung von Landsberg am Lech.

Etwasige Funde von Bodendenkmälern müssen nach Art. 8 Abs. 1 DSchG umgehend 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).



## 4 Planung

### 4.1 Städtebauliches Gesamtkonzept

Das städtebauliche Gesamtkonzept dient der Sicherung des Bestands und der zukünftigen Entwicklung.

Der städtebauliche Charakter des Stadtteils soll bewahrt werden. Eine einheitliche Grundgestaltung der Baukörper, Gärten und Freiflächen unter dem Aspekt Sanierung und Modernisierung soll zur Grunde gelegt werden.

Um den Charakter der Stadt zu bewahren und damit sich die gewünschte, maßvolle Nachverdichtung kontrolliert entwickeln kann, sind planungsrechtliche Grundlagen erforderlich. Insbesondere sind die zum Teil unter Denkmalschutz stehenden Gebäude einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen und ein sensibler Umgang mit dieser historischen Bausubstanz ist sicher zu stellen.

Das Prinzip einer erhaltenden Stadterneuerung soll dabei als Grundlage dienen. Darüber hinaus soll sich der Charakter der Siedlung in seiner Dichte und Eingrünung städtebaulich geordnet entwickeln.

Die Nutzung existenter Freiflächen wird in zunehmendem Maße Gegenstand der städtebaulichen Entwicklung. Aufgrund der attraktiven Lage des Gebietes besteht dort ein erhöhter Entwicklungsdruck zur baulichen Nachverdichtung der Grundstücke.

Sowohl Art als auch Maß der baulichen Nutzung sind am kartierten Bestand bzw. an der Umgebungsbebauung zu orientieren. Hier sind entsprechende Ortsuntersuchungen durch das Stadtbauamt vorgenommen worden.

Im Falle unumgänglicher Erneuerungsmaßnahmen sind Volumen- und Höhenentwicklung der Bestandsgebäude zu erhalten und dürfen nach der im kartierten Rahmen ermittelten Größen verändert werden.

Der städtebauliche Entwurf wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen umgesetzt. Hierbei wird zwischen Baulinien an die zwingend gebaut werden muss, und Baugrenzen hinter denen die Bebauung zurückbleiben kann, unterschieden. Die Baulinien dienen dazu, das Ensemble prägender Straßenräume zu definieren und zu erhalten.

Die Vorgärten sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten, ausgenommen sind Fahrradabstellboxen, Einfriedungen und Stauräume vor Garagen.

Vorgärten bilden eine stadträumliche Großzügigkeit, die das Bild einer Straße, einer Stadt prägt. Der Vorgarten als Erweiterung des Straßenraumes bildet als halböffentlicher Bereich ein Bindeglied zwischen öffentlicher Straße und privatem Wohnraum.

Aus ortsgestalterischer Sicht:

Seit Entstehung der Vorgärten dienen diese zum Schmuck des Hauses und des Straßenraumes. Dies gilt für repräsentative Vorgärten beispielsweise von Villenbebauung genauso wie für die aufwendig bepflanzten Vorgärten alter Bauernhäuser.

Art und Charakter der Bepflanzung sind dabei für das Straßenbild prägend. Sie stellen einen optischen Freiraum dar, in dem sie die Bebauung von der Straße abrücken.

Im heutigen Stadtbild wird beispielsweise eine viel befahrene Straße mit parkenden Autos mit Hilfe grüner Vorgärten angenehm durchgrünt und optisch aufgeweitet.

Straßen werden als „Lebenslinien“ der Stadt angesehen, sie prägen das Bild der Stadt, es sind die wichtigsten öffentlichen Orte. Die Gestaltung der Vorgärten hat hier einen entscheidenden Einfluss auch auf den öffentlichen Raum.

#### Gestaltung:

Ein einzelnes Wohnhaus durch eine auffällige Fassadenverkleidung in glänzendem Metall im Straßenzug zu betonen, würde die Wahrnehmung und die Orientierung im Stadtraum für den Betrachter erschweren und einen völlig falschen Schwerpunkt in der Stadt- und Ortsbildplanung setzen. Die Stadt hat hier keinen beliebigen Ansatz oder eine subjektive Geschmacksbeurteilung vorgenommen. Die Ansätze der Stadtbildpflege und empirischen Untersuchungen sind wissenschaftlich belegt (s. Kevin Lynch „The Image of the City“). Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Katharinenstraße sind immer im gleichen Duktus - sowohl in Materialität und Gebäudeform - entwickelt. Ihre Individualität besteht in Farbgestaltung, Fenstergrößen, Dachaufbauten, Eingängen und Fassadenschmuck wie z.B. Fensterläden. Dieses gewachsene Prinzip des Straßenzuges soll fortgeführt werden.

Der Ortsbildanalyse sind Referenzbeispiele einer modernen Weiterentwicklung des Wohn- und Geschäftshausstypus beigefügt. Die Stadt möchte keine Rekonstruktion eines historischen Abbildes forcieren, sondern das städtebauliche Bild und den Rhythmus der Gebäudeformen in Zusammenhang mit deren Nutzung fortführen (s. Anlage 2: Katharinenstraße Studie Bauvorhaben).

Die Putz-Loch-Fassade soll für die Hauptgebäude festgehalten werden und kann untergeordnete Holz-, Glas- oder Metallmaterialien z.B. für Fensterläden oder Vordächer enthalten bzw. ihren individuellen Charakter erhalten. Großflächige Verblechungen, Klinker, Fliesen oder Kunststoffprodukte an den Außenwänden sind nicht gestattet. Bei der Fassadengestaltung sind grelle oder reflektierende Materialien unzulässig (s. Anlage 3: Katharinenvorstadt Fotodokumentation).

Im Gebiet dominieren die Satteldächer, die auch in der Altstadt den prägenden Stadtcharakter formen. Vereinzelt bestehende Ausnahmen an Hinterliegergrundstücken sind vor der Erstellung des Bebauungsplanes genehmigt worden oder es bestanden schon Verwaltungszusagen vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre (s. Anlage 1: S. 14 Dachneigungen). Zukünftig sollen im vorderen Bereich der Grundstücke die Satteldächer als das prägende gestalterische Element gelten.

Gestalterische Regelungen zur Fassadenmaterialität, Gebäudeform oder zu Dachausbauten sollen Fehlentwicklungen künftig entgegenwirken.

Die Bebauung entlang der Katharinenstraße mit ihrer Typologie der Gebäude mit Putz-Loch-Fassaden, überwiegend Satteldächern, die trauf- oder giebelständig zur Katharinenstraße orientiert sind, sind für die Stadteinfahrt prägend und bilden ein harmonisches Bild vor der ensembleschutzten Altstadt.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden insbesondere für das Grundstück Katharinenstraße 9 verschiedene Entwürfe dem Gestaltungsbeirat und auch dem Stadtbauamt zur Beurteilung vorgelegt. Mit Entwurf vom 15.11.2012 für das Grundstück Fl. Nr. 668, Katharinenstraße Nr. 9, u.a. Dach und Fassade gänzlich aus Metall mit stehenden durchlaufenden Fenster und Lichtbändern, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine intensive Ortsbildanalyse für die Katharinenstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans durchgeführt (s. Anlage 2: Katharinenstraße Studie Bauvorhaben).

Diese veranschaulicht, dass sakrale wie öffentliche Gebäude für den Betrachter eindeutig erkennbar sind. Sie sind Merk- oder Wahrzeichen im Sinne der Wahrnehmungsgeographie. *„Beobachter werden besser mit einer Stadt vertraut, wenn diese Bezugspunkte im Stadtorganismus vorhanden sind. Die Merkzeichen haben dabei den Charakter von etwas einmaligem, speziellen, das die Kontinuität der Umgebung durchbricht“* (Quelle wikipedia/ Wahrnehmungsgeographie). Auch das Verwaltungsgebäude der Stadt ist zum großen Teil in einem verputzten Altbau untergebracht. Der ergänzende gläserne Neubau ist bewusst von seiner Architektursprache für die Bürger „eine symbolhafte Geste“ der Transparenz in die Verwaltungsabläufe und ein Merkzeichen in der Stadt geworden. Der Bau wurde zudem in einem aufwändigen Wettbewerbsverfahren mit der Beurteilung einer Fachjury ermittelt.

Die Grundflächen werden auf Grund der überwiegend vorherrschenden besonderen städtebaulichen Situation nicht festgesetzt. Die Planung ist bemüht im Rahmen der stadtplanerischen Möglichkeiten, verträgliche und sinnvolle Nachverdichtung zu ermöglichen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden zur Sicherstellung einer möglichen Nachverdichtung unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Grünflächen im Quartier neue Baufenster in bisher unbebauten Bereichen eingetragen. Diese nehmen eine Gesamtfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> ein (s. Anlage 1: S. 6 Entwurf und Flächenanalyse). Eine krasse Einschränkung des Baurechts, das nach § 34 BauGB bereits besteht, wird außer in den Schutzbereichen des Lechhanges nicht vollzogen. Es soll nur durch die Lage und die Gebäudeform eine mögliche bauliche Erweiterungen nach den oben genannten städtebaulichen Entwurfsgedanken geklärt werden. Die bestehende Gebäudesubstanz wird ebenfalls durch Festsetzung von Baufenstern im Bebauungsplan festgehalten. An den Grundstücken 2642/2, 2645/8, 2645/19 und 2648/20 kommt es aufgrund folgender Gründe zu einer reduzierten Bauform: Wiederherstellung der ursprünglichen Typologie des Quartiers, Freihaltung des Lechhanges von Bebauung, Erhalt der privaten Grünbereiche als Ausgleich zum fehlenden öffentlichen Grün in der Katharinvorstadt.



Abbildung 9: Städtebauliches Entwurfskonzept - Gebäudekanten



Abbildung 10: Siedlungsstrukturen

Zusammenfassung des städtebaulichen Entwurfs:

Hauptziel des städtebaulichen Entwurfs ist der Erhalt der vorhandenen gestalterischen Grundzüge des Gebiets der Katharinvorstadt (Material, Dachform).

Prägend sind zum einen die großen zusammenhängenden privaten Grünflächen. Sie kompensieren die fehlenden öffentlichen Grünflächen im Stadtquartier. Um die privaten Freiräume in dieser Qualität zu erhalten und den Grad der Versiegelung im Bereich der privaten Erschließungsflächen möglichst gering zu halten, wird eine Konzentration der Bauflächen im Entwurf umgesetzt.

Zum anderen sind die Straßenräume in der Katharinvorstadt von großer Bedeutung. So werden im Entwurf des Bebauungsplans Festsetzungen über den Erhalt wichtiger, raumprägsamer Bäume getroffen und Regelungen zur Gestaltung der Vorgartenzone getroffen. Die Vorgärten in der Katharinvorstadt gelten als halböffentliche Bereiche und werden entsprechend der jeweiligen Zone im Quartier im Bebauungsplan geregelt.

## 4.2 Freiflächenkonzept, Grünordnung

Im Bebauungsplangebiet ist, verglichen mit anderen innerstädtischen Quartieren wie Schwaighofsiedlung, Altstadt, der Ausstattungsradius mit Grünstrukturen im privaten Raum hoch (s. Anlage 1: S. 5 Flächenanalyse Katharinenvorstadt).

Jedoch fehlt wie im Abschnitt 3.2 beschrieben eine öffentliche Grünfläche im Quartier. Kinderspielplätze sind nur schwer zu erreichen. Somit bieten nur die privaten Gärten den nötigen Freiraum für die Bewohner und werden somit als Planungsziel flächenmäßig gekennzeichnet.

Die Gärten sind von den ursprünglichen Nutzgärten zu einer innerstädtischen, qualitätvollen Freifläche geworden. Größere öffentliche Grünflächen gibt es nur im Bereich des Katharinengangers in größerer Entfernung oder der große Grünbereich entlang des Lechs. Für das Quartier besteht keine weitere öffentliche Grünfläche oder ein Kinderspielplatz (s. Anlage 1: S. 2 Grün- und Freiflächen).

Die Stadt Landsberg hat keine Baumschutzverordnung. Eine Sicherung der prägenden Grünstrukturen erfolgt im jeweiligen Bebauungsplan auf der Grundlage der freiraumraumplanerischen Prüfung. Die Sicherung der als erhaltenswert eingestuften Bäume im Plangebiet erfolgt über die Bestandsaufnahme und entsprechende Maßnahmen bei Verlust.

Besonders prägend ist die Grünstruktur im Bereich der Lechterrasse. Diese Struktur ist zu sichern und langfristig zu erhalten.

Die Sicherung der als erhaltenswert eingestuften Bäume im Plangebiet erfolgt über die Bestandsaufnahme und entsprechend festgesetzten Maßnahmen bei Verlust. Insbesondere prägend ist die Grünstruktur im Bereich der Lechterrasse, im Süden des Planungsgebietes auf den Fl. Nr. 2648/2, 2645/18, 2645/17, 2645/16, 2643/19 und 2629/25. Diese ist in ihrer Struktur zu sichern und langfristig zu erhalten.

## 4.3 Erschließung und ruhender Verkehr

Das Planungsgebiet, an der Katharinenstraße gelegen, umfasst die öffentlichen Straßen Museumstraße, Kohlstattstraße und Dominikus-Zimmermann-Straße.

Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt aus nordöstlicher und südwestlicher Richtung über die Katharinenstraße (St 2054).

Die Erschließung über das bestehende Straßennetz wird beibehalten. Zwar kann es auf den Baugrundstücken zu einer Nachverdichtung kommen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes regeln allerdings eine maßvolle Verdichtung, so dass der bestehende Straßenquerschnitt ausreichend ist.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bestimmt sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Fassung.

Die notwendigen Stellplätze werden auf den einzelnen Grundstücken untergebracht.

## 5 Festsetzungskonzept

### 5.1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Festsetzung  
s. Planzeichnung

Begründung

Planungswille der Stadt ist die Bestandsicherung des Gebietes. Ohne eine klare Abgrenzung der Art der Nutzung könnte der Mischgebietscharakter der Katharinenstraße gemäß § 34 BauGB tiefer in das Wohngebiet im Süden verlagert werden. Dies hätte zur Folge, dass die Immissionswerte höher würden und zudem die Verkehrsfrequenz auf den Erschließungsstrassen weiter zunehmen würde.

Entgegen den bisherigen Überlegungen, nach denen die in § 4 Abs. 3 BauNVO enthaltenen Ausnahmen ausgeschlossen waren, werden jedoch künftig nur noch Gartenbaubetriebe und Tankstellen in den ausgewiesenen WA-Gebieten ausgeschlossen. Alle anderen nicht störenden Gewerbebetriebe sind auch zukünftig zulässig.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Zulässige Grundfläche, Gebäudehöhen

Festsetzung  
s. Planzeichnung

Begründung

Auf eine Regelung einer baufeldbezogenen Grundflächenzahl wurde bewusst verzichtet, da ein entsprechender Spielraum für die Grundstücke und deren Nutzer nicht dem städtebaulichen Gesamtkonzept entgegensteht. Nachdem in dem einfachen Bebauungsplan keine Regelungen getroffen wurden, wird die Beurteilung in diesem Fall planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB erfolgen.

Jedoch wird zur Erhalt der städtebaulichen Bestandskubatur die max. Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (FOK), die max. zulässige Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) bezogen auf die jeweilige FOK, definiert.

Damit wird die städtebaulich gewünschte Anordnung und Höhenentwicklung für alle geplanten Baukörper im Bebauungsplan aufgrund der Ortsanalyse und des hohen Denkmalbestandes in dem kartierten Rahmen festgelegtem Gestaltungsspielraum definiert.

### 5.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Festsetzung  
s. Planzeichnung

Begründung

Um den Charakter der Stadt zu bewahren und damit sich die gewünschte, maßvolle Verdichtung kontrolliert entwickeln kann, sind planungsrechtliche Grundlagen erforderlich.

Alte Wegebeziehungen und Blickachsen sollen dauerhaft gesichert werden. Großzügige Freiflächen und Grünbereiche hinter und zwischen den Gebäuden bilden qualitative Aufenthalts- bzw. Grünräume.

Der städtebauliche Entwurf wird im Bebauungsplan durch Baufenster umgesetzt. Hierbei wird zwischen Baulinien, an die zwingend gebaut werden muss, und Baugrenzen, hinter denen die Bebauung zurückbleiben kann, unterschieden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen / Baulinien) sollen nachbarschaftsverträgliche Erweiterungsspielräume für die bestehenden Baustrukturen gestatten.

Die Baulinien dienen dazu, die Raumkanten des bestehenden Straßenraumes zu definieren und zu erhalten. Hierdurch wird sichergestellt, dass bauliche Anlagen nicht über vorhandene Raumkanten hinausreichen und in der Folge die vom öffentlichen Raum her wirksamen Fassadenabschnitte maßgeblich verändert werden.

Entgegen des Bebauungsplanentwurfs vom 06.02.2013, 1. Auslegung, schlägt im Zuge der Abwägung die Verwaltung die Herausnahme der Festsetzungen abweichend, geschlossene Bauweise im Gebiet vor. Folglich ist für die planungsrechtliche Beurteilung der § 34 BauGB relevant.

Damit die bestehende Kubatur der Siedlungshäuser in der Kohlstattstraße erweitert werden und der Bestand den heutigen Wohnformen behutsam angepasst werden kann, werden hierzu im Bebauungsplan für die Bereiche WA1, WA2, WA9, entsprechende Baufenster mittels Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Dadurch wird der Abstand zu Baufenstern auf dem Nachbargrundstück genau definiert. Diese Bereiche werden im Bebauungsplan gesondert ausgewiesen. Eine durchgeführte Belichtungs- und Verschattungsstudie belegt, dass auch bei Abweichung von der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 2 der BayBO die Faktoren für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Quartier wie Belichtung, Belüftung, Tageslicht sowie Blickbeziehungen und private Freiräume gesichert sind. Dies ist der besonderen Anordnung der Gebäude im Quartier sowie deren Ausrichtung geschuldet (s. Anlage 4: Katharinenvorstadt Verschattungsstudie).

In dem Plangebiet finden sich insbesondere im Bereich zwischen Kohlstattstraße und Museumstraße sowie im Bereich der südlichen Kohlstattstraße auf Grund der gewachsenen Struktur der Bebauung besondere örtliche Verhältnisse und städtebauliche Situationen. Vor allem die in den Inventarbüchern der Stadt Landsberg am Lech, Band 4, erwähnte Bebauung mit 8 Häusern vom Landsberger Architekten Georg Gürtner errichtete Eigenheimanlage aus dem Jahr 1954, sie erstreckt sich auf die Anwesen Kohlstattstraße 1 - 13, Dominikus-Zimmermann-Straße 7, Museumstraße 18, stellt eine besondere städtebauliche Situation dar. Zu erwähnen ist hier die Stellung der Gebäude zueinander, bzw. der gleiche Abstand.

Ein Hauptziel der Planung ist die Sicherung dieser besonderen städtebaulichen Elemente, der Erhalt der bauhistorischen Bedeutung dieses Quartiers.

Im Bebauungsplan sollen jedoch Modifikationen, Weiterentwicklung und Anpassung an heutige technische, wohnungswirtschaftliche und allgemein städtebauliche Gegebenheiten planungsrechtlich möglich sein.

Dazu legt "Art. 6 Abs. 5 Satz 3 den grundsätzlichen Vorrang der gemeindlichen Entscheidung im Bebauungsplan oder in der Satzung fest. Gleichgültig ist, welche Art von Festsetzungen die bauplanungsrechtliche Abstandsflächentiefe steuert; in Frage kommen insbesondere Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen, über die Zahl der Vollgeschosse und über die Höhe der Gebäude" (Quelle: Abstandsflächen im Bayerischen Baurecht, 5. Auflage, Thum - Bell, 2007).

Der städtebauliche Entwurf wird im Bebauungsplan durch Baufelder umgesetzt. Hierbei wird zwischen Baulinien, an die zwingend gebaut werden muss, und Baugrenzen hinter denen die Bebauung zurückbleiben kann, unterschieden.

"Nicht notwendig ist es, dass der Bauherr durch die Festsetzungen gezwungen wird, andere als in Art. 6 Abs. 5 enthaltene Abstandsflächen einzuhalten; es genügt, dass der Bebauungsplan oder die Satzung Außenwände zulassen, vor denen Abstandsflächen größerer

oder geringerer Tiefe liegen müssten. Voraussetzung ist dabei allerdings, dass die Festsetzung hinreichend bestimmt ist, dass also die abweichende Abstandsfläche, die ermöglicht werden soll, auch hinreichend genau erkennbar ist" (Quelle: Abstandsflächen im Bayerischen Baurecht, 5. Auflage, Thum - Bell, 2007).

Hierzu werden im Bebauungsplan, nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO, für das vorgenannte Areal entsprechende Baufenster mittels Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Dadurch wird der Abstand zu Baufenstern auf dem Nachbargrundstück genau definiert.

Ebenso werden Flächen für Nebenanlagen, Garagen, festgesetzt.

Mittels einer Studie, siehe Begründung, wurde nachgewiesen, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist. Auch die Anforderungen an z. B. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 BauGB werden gewahrt.

Dieser Bereich wird im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Darüber hinaus ist die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise nicht erforderlich.

Überschreitungen gem. § 23 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise für Wintergärten, Widerkehren, Terrassenüberdachungen und Vordächer zugelassen werden.

Im Bereich der Kohlstattstrasse – Entwurf des Architekten Georg Gürnter - werden zur Wahrung der Planungsziele wie u.a. Sicherung der besonderen und strukturgebenden Bauvolumina, Sicherung der Freiräume und Blickbeziehungen, Flächen für z.B. Wintergärten, Widerkehren, Terrassenüberdachungen festgesetzt.

Die Vorgärten sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten, ausgenommen sind Müllhäuschen, Fahrradabstellboxen, Einfriedungen und Stauräumen vor Garagen.

Für Garagen und Nebenanlagen, Widerkehren, Wintergärten und Terrassenüberdachungen gilt weiterhin Art. 6 BayBO.

Für das Grundstück Fl. Nr.2643/8 sind Baugrenzen mit einer Breite von 11,00 m und einer Länge von 19,00 m im Bebauungsplan festgesetzt.

Da jedoch die Grundstücke im südlichen Bereich der Kohlstattstraße, südlich der Dominikus-Zimmermann-Straße, eine größere Breite aufweisen als die Grundstücke nördlich der Dominikus-Zimmermann-Straße im Bereich der Kohlstattstraße / Museumstraße, hier beträgt die Länge der Baufenster 21,00 m, kann eine Verbreiterung der Baufenster auf 12,00 m, wie bereits auf dem Grundstück Fl. 2643/1 festgesetzt, für alle 8 Grundstücke im Bereich Kohlstattstraße, südlich der Dominikus-Zimmermann-Straße befürwortet werden.

Die Planungsziele des Bebauungsplans sind davon nicht betroffen. So verbleibt auch nach einer Verbreiterung der Baufenster ausreichend Grün zwischen den Bebauungen, wichtige Blickbeziehungen können Aufrecht erhalten werden.



## **6 Weitere Festsetzungen zur baulichen Gestaltung/ örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 1 S. 2 BauGB, Art. 81 Abs. 1 S. 1 BayBO**

Um die Gestaltungsqualitäten und die besondere Charakteristik des Siedlungsgebietes planungsrechtlich auch für die Zukunft sicherzustellen, wurden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen,

Dem Plangeber wird durch diese Regelung die Möglichkeit verschafft, in eng definierten Grenzen, Einfluss auf die Gestaltung des Baukörpers und die Umgebung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild entgegenzuhalten. Dieses muss soweit auf sachgerechte Erwägungen beruhen und die Gesetzungen eine angemessene Abwägung der privaten Interessen eines Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen. Hiermit kann der Plangeber aufgrund eigener gestalterischer Zielsetzung das Straßen- und Ortsbild „dynamisch beeinflussen“. Dabei geht die Befugnis zum Erlass gestalterischer Festsetzungen über die Abwehr von Verunstaltungen hinaus. Sie erfasst die sogenannte positive Gestaltungspflege (vgl. OVG Münster, Urteil vom 07.11.1995 – 11 A 293/ 94 – Fundstelle juris).

In diesem Fall ist der Erlass von gestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschrift zur positiven Gestaltbildpflege der Katharinenvorstadt als ein zusammenhängendes Gebiet gerechtfertigt.

Planerisches Ziel ist die Bebauung gemäß der empirischen Studie und der vorhandenen Denkmäler in der Umgebung in ihrem Duktus weiterzuführen.

Es wurden lediglich Grundanforderungen an die künftige bauliche Ausgestaltung formuliert und festgesetzt. Diese beziehen sich auf Gebäudehöhen, Dachgestaltung, die Gestaltung der für den öffentlichen Raum wirksamen Vorgartenbereiche, auf Einfriedungen sowie auf Zulässigkeit von Nebenanlagen und die Materialgebung der Gebäude.

Grundanforderungen an die bauliche Gestaltung:

### **6.1 Hauptgebäude**

Da für einen Großteil der Gebäude kein Ensembleschutz oder Denkmalschutz vorliegt, ist der Bebauungsplan bemüht über entsprechende Festsetzungen wie u.a. Baugrenzen, Baulinien, zur städtebaulichen Situierung, Wand- und Firsthöhen, Dachformen und Dachneigungen, den Erhalt der gewachsenen städtebaulichen Struktur, der Gebäudetypologie sowie der bestehenden Bauvolumina entsprechend den Zielen des Bebauungsplans zu sichern.

Dazu wurden einige sehr konkrete Festsetzungen zur Baugestalt getroffen wie z. B.: Außenwände nur als verputzte und gestrichene Mauerflächen als Lochfassaden, in Kratz- oder Streichputz oder optisch ähnlicher Struktur

Begründung:

Die historischen Wohn- und Geschäftsfassaden bedienen sich einer einheitlichen Formsprache aus gleichen Elementen wie Ortgang, Putz und Farbe, Wandflächen und Wandöffnungen. Der individuelle Ausdruck entsteht durch Variationen von Rhythmus, Zahl und Proportion der Fenster.

Der Putz stelle eine bewährte und tradierte Form der Gebäudeoberfläche dar.

Es sind für die Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer zulässig.

Ausnahmen: MI 2, Flachdach, WA 2 wahlweise Satteldach oder Flachdach bei den Hinterliegergrundstücken.

In dem besonders sensiblen Bereich, Großteil Kohlstadtstraße (Nr. 1 bis 13) sowie in einem Teilbereich der Dominikus-Zimmermann-Straße, in dem der Erhalt der Gebäudetypologie sowie die Sicherung der Blickbeziehungen besonders wichtig sind, sind untergeordnete Bauteile (z. B. Wintergärten, Widerkehren, Terrassenüberdachungen) nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. In den übrigen Bereichen, ohne festgesetzte Flächen, sind sie im rückwärtigen Bereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig - für diese Bauteile gelten Gestaltungs- und Größenfestsetzungen, die erforderlichen Abstandsflächen sind gem. Art 6 BayBO einzuhalten.

## **6.2 Nebenanlagen**

Für die Ausführung und Situierung der Nebenanlagen, wie z. B. Fahrradabstellboxen, Müllhäuschen in den Vorgartenbereichen, wurden entsprechend der unterschiedlichen Bereiche im Geltungsbereich, Katharinenstraße oder rückwärtiger Bereich, differenzierte Festsetzungen getroffen. Vorgärten bilden eine stadträumliche Großzügigkeit, die das Bild einer Straße, einer Stadt prägt. Der Vorgarten als Erweiterung des Straßenraumes bildet als halböffentlicher Bereich ein Bindeglied zwischen öffentlicher Straße und privatem Wohnraum (s. nähere Erläuterungen unter 4.1).

## **6.3 Abgrabungen und Einfriedungen**

Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind keine Anböschungen zulässig.

Begründung:

Die Stadt Landsberg hat die derzeit nur an 3 Stellen im Gebiet vorhandenen und einsehbareren Abgrabungen kartiert (s. Anlage 1: S. 7 Abgrabung). Die bisherigen Fälle überwiegen das Gebiet nicht. Da in diesem Bereich bislang kein Bebauungsplan vorhanden war, hatte die Verwaltung keine Handhabe Abgrabungen abzulehnen. Abgrabungen verändern die natürliche Geländeoberfläche und erhöhen optisch die Wandhöhe der Gebäude. Zudem kann die Stadt bewusst positiv die zukünftige Gestaltung prägen und eine derartige Zielsetzung in die Bauleitplanung aufnehmen.

Für Einfriedungen gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Fassung.

## **6.4 Werbeanlagen, Elektrizitätseinrichtungen und Antennen**

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 elektrische Zuleitungen im Planungsgebiete müssen unterirdisch verlegt werden.

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

## 7 Schallimmissionen

### 7.1 Ermittlung von Schallimmissionen auf das Untersuchungsgebiet

Wie unter Punkt 3.4. beschrieben wurden für den Geltungsbereich hinsichtlich der Verkehrsgläusche zwei relevante Schallemissionsquellen lokalisiert und deren Auswirkungen auf das Planungsgebiet in der Schalltechnischen Untersuchung, Rasterkartenberechnung, (em plan vom 01.04.2012) dargestellt.

1. Verkehrslärm der Katharinenstraße
2. Verkehrslärm der Bahnlinie parallel zur Museumsstraße

#### Auszug aus dem Gutachten :

*"Die Schallimmissionen innerhalb des Bebauungsplangebietes wurden bei **freier Schallausbreitung** berechnet.*

*Damit wurde ein sehr konservativer Ansatz verfolgt, da die abschirmenden Gebäude entlang der Verkehrswege hinsichtlich Gebäudelänge und -höhe nicht sicher unterstellt werden können. In der Praxis kann jedoch durch die den Verkehrswegen nächstgelegenen Gebäuden von einer deutlichen Abschirmwirkung zugunsten der Hinterlieger ausgegangen werden.*

*Grundlage ist die am 21.03.2012 übergebene Planung sowie die Verkehrszahlen (Straßenverkehr auf der Katharinenstraße - Erhebung von 2008 - 2010, 2009: DTV 14700, SV: 620) der beiden das Gebiet im Nord-Westen und Osten begrenzenden Verkehrswege. Diese sind die Katharinenstraße ST 2054 und die Bahnlinie Landsberg - Schongau."*

Straßenverkehr auf der Katharinenstraße (Erhebung von 2008 bis 2010), Emissionspegel  $L_{m,E}$  nach den RLS-90

Abschnitt	DTV [Kfz/24 h]	Lkw-Anteil [%]	v_max [km/h]	$L_{m,E}$ [dB(A)]	
				tags	nachts
Dominikus-Zimmermann-Str bis Spöttinger Str.	14.700	4,2	50	63,1	53,9
Spöttinger Str. bis Bahnübergang	16.000h	4,4	30	61,1	52,0

Pegelkorrekturen für die Art der Fahrbahndecke wurden nicht in Ansatz gebracht.

Tabelle 1

Schienenverkehr auf der Strecke nach Schongau, (Prognose 2015), Emissionspegel  $L_{m,E}$  nach Schall 03

Zuggattung	Anzahl		SB-Anteil [%]	v_max [km/h]	$D_{Fz}$ [dB]	$L_{m,E}$ [dB(A)]	
	tags	nachts				tags	nachts
GZ-V	4	1	10	50	0	52,6	49,6

Tabelle 2

## 7.2 Schallimmissionen aus Straßenverkehr und Bahnverkehr

Auszug aus dem Gutachten:

*"Für den Oberbau wurde Schotterbett-Betonschwelle angesetzt. Zudem wurden nach Schall 03 Zuschläge für zwei Bahnübergänge an der Ulrich-Kiffhaberstraße und an der Katharinenstraße berücksichtigt. Auch der Schienenbonus von -5 dB(A) wurde in die Berechnung eingestellt.*

*Die Berechnung der Schallimmissionen erfolgte nach dem Stand der Technik nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, RSL 90 für Straßenverkehr und nach den Richtlinien zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen, Schall 03, für Schienenverkehr.*

*Es wurde eine Rasterlärmkarte von 6,0 m über Gelände (1. OG) für den Tag- und Nachtzeitraum berechnet. Die Berechnungsergebnisse werden in Form von Isophonenkarten als Summe aus Straßen- und Schienenverkehr dargestellt."*

Im Einzelnen ergibt sich die Schallsituation wie folgt:

Bei **freier Schallausbreitung** ergeben sich an der straßenzugewandten Westgrenze des Untersuchungsgebiets Beurteilungspegel von ca. 69 / 60 dB(A) tags / nachts. An der bahnseitigen Grenze wurden Beurteilungspegel von ca. 54 / 50 dB(A) tags / nachts ermittelt.

Lärmverhältnisse bezüglich allgemeiner Wohngebiete - DIN 18005:

Die Orientierungswerte von 54 / 50 dB(A) tags / nachts für allgemeine Wohngebiete werden an der Katharinenstraße tags in einem ca. 80 m breiten und nachts in einem ca. 100 m breiten Korridor überschritten. Entlang der Bahnlinie befindet sich die 55 dB(A) - Isophone tags außerhalb der Baugrenze. Nachts wurde in einem ca. 30 m breiten Streifen eine Überschreitung des Orientierungswerts von 45 dB(A) ermittelt. In der Nordhälfte des Gebiets wird der Wert auf der gesamten Fläche überschritten.

Lärmverhältnisse bezüglich Mischgebiete - DIN 18005:

Die Orientierungswerte von 60 / 50 dB(A) tags / nachts für Mischgebiete werden straßenseitig in einem ca. 40 m breiten und nachts in einem ca. 45 m breiten Streifen überschritten. Bahnseitig wird der Orientierungswert für den Tagzeitraum überall eingehalten. Nachts wurden im nördlichen Abschnitt in einem 15 m breiten Korridor Überschreitungen ermittelt.

Da es sich bei der DIN 18005 um Orientierungswerte handelt, können im Rahmen einer Abwägung der städtebaulichen Orientierungswerte dem Grunde nach die Grenzwerte der Lärmvorsorge (16. BImSchV) herangezogen werden. Diese liegen um 4 dB(A) höher als die Orientierungswerte.

Lärmverhältnisse unter Bezugnahme auf die Grenzwerte der 16. BImSchV :

Die Grenzwerte von 59 / 49 dB(A) tags / nachts für Wohngebiete werden somit an der Katharinenstraße tags in einem ca. 45 m breiten und nachts in einem ca. 50 m breiten Korridor überschritten. Entlang der Bahnlinie befindet sich die 59 dB(A) - Isophone ebenfalls außerhalb der Baugrenze. Nachts wurde im nördlichen Teil in einem ca. 30 m breiten Streifen eine Überschreitung des Grenzwerts von 49 dB(A) ermittelt.

Die Grenzwerte von 64 / 54 dB(A) tags / nachts für Mischgebiete werden straßenseitig tags in einem ca. 20 m breiten und nachts in einem ca. 25 m breiten Streifen überschritten. Bahnseitig werden die Grenzwerte sowohl tags als auch nachts vollständig eingehalten.

### 7.3 Abwägung und planerische Berücksichtigung der Auswirkungen durch Straßenverkehrslärm und Verkehr auf der Bahnlinie

Das Bebauungsplangebiet ist ein bebautes, dreieckiges Areal, das sich altstadtnah südlich der Katharinenstraße, westlich der Bahnlinie nach Schongau und nördlich des Bebauungsplangebiets Katharinenanger, befindet. Entlang der Katharinenstraße stellt sich die vorhandene Bestandsbebauung als verdichtete, teils geschlossene Zeilenbebauung dar. Hier findet man hauptsächlich Nutzungen wie Handel, Dienstleistungen und Handwerk. Daran schließen sich im rückwärtigen Bereich meist Nebengebäude mit andienender Nutzung zu den Vorderhäusern an. Entlang der Bahnlinie stellt sich die vorhandene Bestandsbebauung als vorstädtische Stadterweiterungsbebauung dar.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten.

Insbesondere im Hinblick auf die Einwirkungen aus Verkehrslärm ist im Falle einer Überschreitung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 - 1 dafür Sorge zu tragen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB erfüllt werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Regelfall als gegeben anzusehen, solange eine Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete von tagsüber 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) gewährleistet ist. In diesem Zusammenhang wird im Leitsatz zum Urteil Az. 4 A 18.04 vom 17.03.2001 des Bundesverwaltungsgerichts folgendes ausgeführt:

*"...Für die Abwägung bieten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eine Orientierung. Werden die in § 2 Abs. 1 Nr. 3 der 16. BImSchV für Dorf- und Mischgebietes festgelegten Werte eingehalten, sind in angrenzenden Wohngebieten regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB a. F. / § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB n. F) gewahrt und vermittelt das Abwägungsgebot keinen Rechtsanspruch auf die Anordnung von Lärmschutzmaßnahmen..."*

Dies entspricht näherungsweise den Leitlinien der Weltgesundheitsorganisation (WHO), nach deren Einschätzung Dauerschallpegel über 65 dB(A) als potentiell gesundheitsgefährdend einzustufen sind und daher soweit als möglich vermieden werden sollten.

Gebietsausweisung und städtebauliche Situierung:

Grundsätzlich gilt die DIN 18005 als Leitlinie für die Bauleitplanung. Auf Grund der Vorbelastung im Planungsgebiet (bestehende Straße - Katharinenstraße und Bahnlinie) und der bereits weitgehend vorhandenen Bebauung kann die Mindestanforderung bis zu den Immissionsgrenzwerten (IGW) der 16. BImSchV in Erwägung gezogen werden.

In den fraglichen Bereichen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech überwiegend Mischgebiete (MI) ausgewiesen. Diese werden in den Bebauungsplan übernommen.

Lediglich die Grundstücke Fl. Nr.681/1 und 2634 (teilweise) sind im rückwärtigen Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Bebauungsplanentwurf wurde dies zunächst aus dem Flächennutzungsplan übernommen und der rückwärtige Teil der Grundstücke als Wohngebiet WA 4 festgesetzt.

Auf Grund der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks Fl. Nr. 2634 im rückwärtigen Bereich, Nebenanlagen und Garagen mit andienender Nutzung zum Vorderhaus (Polizeistation), und der städtebaulichen Situation, östlich grenzt ein Mischgebiet MI 4 an, westlich teilweise ein Mischgebiet MI 4, erscheint es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, diesen Teil des Grundstücks 2634 ebenfalls als Mischgebiet MI 4 auszuweisen.

Ebenso findet man im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 681/1 andienende Nutzung zum Vorderhaus. Nordöstlich grenzt teilweise ein Mischgebiet MI 4 an, südwestlich ein

Mischgebiet MI 4. Auch hier erscheint es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, den rückwärtigen Teil des Grundstücks ebenfalls als Mischgebiet MI 4 auszuweisen.

Ziel des Bebauungsplans ist es, diesen Bereich, hier kann in den Erdgeschosszonen eine innenstädtische Versorgung gut untergebracht werden, zu stärken.

Im Bebauungsplanentwurf Stand 21.06.2011 sind die Grundstücke Fl. Nr. 670 und 670/1, entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet MI, als allgemeines Wohngebiet WA dargestellt.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 670/1, finden sich Lagerräume für die Bäckerei an der Katharinenstraße, gewerbliche Nutzung.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 670 findet sich Wohnnutzung.

Auf Grund der städtebauliche Situation, an die Grundstücke Fl. Nr. 670/1 und 670 grenzt östlich ein MI 2 an, süd-westlich gegenüber der Museumstrasse ein MI 1 an, werden die vorgenannten Grundstücke ebenfalls, als MI 1, Fl. Nr. 670/1 und 670, ausgewiesen.

Dadurch werden die Grundziele des Bebauungsplans, wie u.a. das Prinzip der erhaltenden Stadterneuerung, die Sicherung der besonderen und strukturgebenden Bauvolumina und die Sicherung der Freiräume sowie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, nicht berührt.

Eine Ausnahme stellen die im allgemeinen Wohngebiet WA gelegenen Grundstücke Fl. Nr. 2648/22 und Fl. Nr. 2635, beide erschlossen von der Kohlstattstraße, rückwärtig gelegen zur Katharinenstraße, dar.

Diese beiden Grundstücke unterschreiten teilweise in den nordwestlichen Grundstücksteilen einen Abstand von 50 m zur Katharinenstraße.

Im nordwestlichen Teil dieser beiden Grundstücke werden, bei freier Schallausbreitung, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete nachts überschritten.

Da jedoch die Berechnungen der Schallimmissionen im Schallschutzgutachten bei freier Schallausbreitung erfolgt sind, kann hier die bestehende Bebauung entlang der Katharinenstraße als Schallschutz angesehen werden.

So sind entlang der Katharinenstraße bei allen Neu- Um- und Erweiterungsbauten in einem Abstand von 25 m zur Straße, weitgehend Mischgebiet, bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten entlang der Bahnlinie in einem Abstand von ca. 30 m im allgemeinen Wohngebiet WA zum Gleiskörper die notwendigen Fenster für Belüftungszwecken von Schlaf- und Kinderzimmern so zu planen, dass sie zur lärmabgewandten Seite hin orientiert sind. Sind dennoch, nach Abwägung aller Möglichkeiten, Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmern in den betroffenen Fassaden notwendig, so sind diese mit integrierten Lüftungseinrichtungen zu versehen oder es sind sog. Wandlüftungsgeräte einzubauen.

Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit:

Als weitere Möglichkeit wurde die Reduzierung der Geschwindigkeitsbegrenzung von aktuell 50 km/h auf 30 km/h auf der Katharinenstraße, wie bereits im Bereich Bahnübergang bereits vorhanden, diskutiert. Mit der überschlägig ermittelten möglichen Minderung von bis zu ca. 3 dB(A) wäre damit eine Einhaltung der IGW nach 16. BImSchV annähernd möglich. Eine isolierte, streckenweise Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit im erforderlichen Einzugsbereich auf der Katharinenstraße erscheint allerdings aus Sicht der Stadt Landsberg als nicht zweckmäßig, eine Geschwindigkeitsreduzierung für einen größeren Abschnitt (z. B. bis zum Danziger Platz, Hindenburgring sowie Schongauer Straße und Erpfinger Straße) kurz- bis mittelfristig als nicht realisierbar. Grundsätzlich sollte aber die Thematik "Geschwindigkeitsreduzierung" bei den weiteren verkehrsplannerischen Konzeptionen auch in Bereichen größe-

rer Erschließungsstraßen im Stadtgebiet 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 Wissensstand birgt der Flüsterasphalt auf Grund 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, womit auch die langfristige Einhaltung der IGW nicht gewährleistet wäre.

Die Problematik der Überschreitung der IGW und die möglichen Reduzierungen mit aktiven Schallschutzmaßnahmen wurden in einer Besprechung gemeinsam mit der zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Landsberg am Lech diskutiert.

Jedoch werden weder der Einsatz von lärmindernden Fahrbelägen noch die Geschwindigkeitsreduzierung in der Katharinenstraße wegen der zuvor genannten Argumente weiter verfolgt.

#### **7.4 Bauleitplanerische Gesamtabwägung und Zusammenfassung zum Umgang mit Schallimmissionen**

Die Stadt Landsberg am Lech hat sich gemeinsam mit der zuständigen Fachbehörde mit der Thematik der Schallimmissionen sehr intensiv auseinandergesetzt.

Grundsätzlich waren hier die Belange des Schutzes der Nutzer und Bewohner der geplanten wie bestehenden Gebäude mit den Aspekten einer erhaltenden Stadterneuerung mit maßvoller Nachverdichtung im Stadtgebiet miteinander abzuwägen.

Der Stadt Landsberg ist durchaus bewusst, dass hieraus Konfliktsituationen entstehen. Der Siedlungsdruck auf die Stadtumlandbereiche des Ballungszentrums München ist aktuell sehr hoch und wird in den kommenden Jahren voraussichtlich nicht abnehmen. Die Stadt Landsberg am Lech sieht sich daher mit der Situation konfrontiert, dass die ihr noch zur Verfügung stehenden Entwicklungsflächen im Stadtgebiet so genutzt oder umgenutzt werden, dass die Belange eines Flächen schonenden Umgangs mit Grund und Boden mit den individuellen Bedürfnissen der künftigen Nutzer und Bewohner in Einklang gebracht werden müssen.

Beim gegenständlichen Verfahren wurden technisch mögliche Optionen für aktive Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt und anhand der gewünschten städtebaulichen Zielsetzung diskutiert.

Das Ergebnis dieser Abwägung war, dass für die dem Straßenraum zugewandten und zur Bahnlinie hin orientierten Gebäude / Gebäudeteile als Richtlinie für Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen nicht die Orientierungswerte der DIN 18005 - 1 sondern die erhöhten IGW nach der 16. BImSchV angewendet werden, um damit angemessen auf die bereits bestehende städtebauliche Situation entlang der Katharinenstraße und der Bahnlinie reagieren zu können.

Berücksichtigt werden kann dabei auch die abschirmende Wirkung der bestehenden Bebauung entlang der Katharinenstraße, wodurch darüber hinaus angrenzend ein WA ausgewiesen werden kann sowie die Anordnung bei Neu- Um und Ersatzbauten von Schlaf- und Kinderzimmern auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten, bei welchen die Grenzwerte nach DIN 18005 - 1 ohne weitere Maßnahmen eingehalten werden können.

Folgende Festsetzungen werden unter Pkt. II. Weitere Festsetzungen zum Text, 12.0 Besondere Maßnahmen zum baulichen Schallschutz, im Bebauungsplan getroffen:

Sind nach Abwägung aller Möglichkeiten ausnahmsweise in den Wohngebäudefassaden der Gebäude MI 1,3,4, 5 Lüftungsfenster mit Sichtverbindung zur Katharinenstraße erforderlich, so sind diese Fenster mit integrierten Lüftungseinrichtungen zu versehen oder es sind sog. Wandlüftungsgeräte einzubauen. Beide Möglichkeiten müssen ausreichende Belüftung bei gleichzeitig ausreichendem Schallschutz gewährleisten.

Diese Festsetzung ist nur für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten und für Schlaf- und Kinderzimmer verbindlich; für sonstige Aufenthaltsräume und für den Bestand gilt diese Anforderung lediglich als Empfehlung.

Bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten in einem Abstand von bis zu 30 m zur Mitte der Bahnlinie sind die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke zu gewährleisten.

Bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten in einem Abstand von bis zu 30 m zur Mitte der Bahnlinie muss das resultierende Gesamtschalldämmmaß  $R_{w,res}$  der Außenbauteile mit Sichtverbindung zur Bahnlinie mindestens 35 dB betragen.

Beim erforderlichen Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen mit Sichtverbindung zur Katharinenstraße (Außenwände, Fenster, Dachhaut, Türen und Rollladenkästen des Wohngebäudes) nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (neueste Ausgabe) ist von einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ von mindestens 71 dB(A) auszugehen.



## **8 Erschütterungsschutz**

### **8.1 Ermittlung von Erschütterungen auf das Untersuchungsgebiet**

Wie unter Punkt 3.5 beschrieben können sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erhebliche Auswirkungen durch die durch den Bahnverkehr verursachten Erschütterungen der Bahnlinie Landsberg - Schongau ergeben.

Die messtechnische Ermittlung der tatsächlich durch den Bahnverkehr verursachten Erschütterungen ist für Baufenster erforderlich, die sich in dem bei Nebenstrecken empfohlenen 25 m Korridor vom Rand der Gleisanlage befinden.

Relevant sind dadurch insbesondere die neuen Baufenster auf dem Gelände der Landsberger Verlagsanstalt, Fl. Nr. 2642/2. Diese weisen einen Abstand von rund 20 m vom Rand des Gleiskörpers auf.

Die Messungen sind an mehreren Stellen, bevorzugt im Bereich neuer Baufenster, durchzuführen.

Wird allerdings durch die Messungen nicht vorab der Nachweis der Unbedenklichkeit, d. h. die Einhaltung der Anhaltswerte nach DIN 4150 geliefert, können Sekundärluftschallimmissionen und ggf. erforderliche bauliche Maßnahmen nur in Abhängigkeit von konkreten Gebäudeplanungen ermittelt werden. Ggf. sind vom Gutachter bauliche Vorkehrungen zu definieren.

Alternativ würde die Untere Immissionsschutzbehörde eine Festsetzung im Bebauungsplan akzeptieren, nach der die Bauherrn von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten bis zu einem Abstand von 25 m vom Rand der Bahnlinie einen gutachterlichen Nachweis nach DIN 4105 im Baugenehmigungsverfahren beim Bauvorhaben führen.

### **8.2 Abwägung und planerische Berücksichtigung der Auswirkungen durch Erschütterungen, verursacht durch die Bahnlinie**

Hierzu hat mit der zuständigen Fachbehörde ein intensives Gespräch zur Überwindung der vorhandenen Problematik stattgefunden.

Grundsätzlich waren hier die Belange des Schutzes der Nutzer und Bewohner der geplanten wie bestehenden Gebäude mit den Aspekten einer erhaltenden Stadterneuerung mit maßvoller Nachverdichtung im Stadtgebiet miteinander abzuwägen.

Der Stadt Landsberg ist durchaus bewusst, dass hieraus Konfliktsituationen entstehen können. Der Siedlungsdruck auf die Stadtumlandbereiche des Ballungszentrums München ist aktuell sehr hoch und wird in den kommenden Jahren voraussichtlich nicht abnehmen. Die Stadt Landsberg am Lech sieht sich daher mit der Situation konfrontiert, dass die ihr noch zur Verfügung stehenden Entwicklungsflächen im Stadtgebiet so genutzt oder umgenutzt werden, dass die Belange eines Flächen schonenden Umgangs mit Grund und Boden mit den individuellen Bedürfnissen der künftigen Nutzer und Bewohner in Einklang gebracht werden müssen.

Grundsätzlich kann zum momentanen Zeitpunkt die entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartende Bautätigkeit nicht vollständig abgeschätzt werden, so dass es in Absprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde sinnvoll erscheint, die erforderlichen Nachweise zur Einhaltung der Anhaltswerte nach DIN 4105, bzw. ggf. die Ermittlung erforderlicher baulicher Maßnahmen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten hinsichtlich des Erschütterungsschutzes im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung durch den Bauherrn führen zu lassen.

So ist bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten in einem Abstand von bis zu 30 m zur Mitte der Bahnlinie seitens des Bauherrn ein Nachweis zum Erschütterungsschutz in Form einer erschütterungstechnischen Untersuchung durch einen anerkannten, unabhängigen Gutachter erforderlich. Es muss die Einhaltung der maßgeblichen Anhaltswerte nach der DIN 4150 Teil 2 (in der jeweils gültigen Fassung) sowie die Einhaltung der Innenraumpegel nach der VDI 2719 durch Sekundärluftschallmissionen nachgewiesen werden.

Bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten in einem Abstand von bis zu 30 m zur Mitte der Bahn sind die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmern so zu planen, dass sie zur Lärm abgewandten Seite hin orientiert sind. Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmern in den betroffenen Fassaden notwendig, so sind diese mit integrierten Lüftungseinheiten zu versehen oder es sind Wandlüftungsgeräte einzubauen. Beide Möglichkeiten müssen ausreichende Belüftung bei gleichzeitigem Schallschutz gewähren.

Bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten in einem Abstand von bis zu 30 m zur Mitte der Bahnlinie muss das resultierende Gesamtschalldämmmaß  $R_{w,res}$  der Außenbauteile mit Sichtverbindung zur Bahnlinie mind. 35 dB betragen.

Bei Überschreitung der Anhaltswerte oder Innenraumpegel sind notwendige konstruktive Maßnahmen vom Gutachter vorzuschlagen.

### **8.3 Bauleitplanerische Gesamtabwägung und Zusammenfassung zum Umgang mit Erschütterungen**

Die Stadt Landsberg am Lech hat sich gemeinsam mit der zuständigen Fachbehörde mit der Thematik der Erschütterungen intensiv auseinandergesetzt.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass mit der möglichen Weiterentwicklung der vorstädtischen Stadterweiterungsbebauung entlang der Bahnlinie die maßgeblichen Anhaltswerte nach DIN 4150 Teil 2 (in der jeweils gültigen Fassung) u. U. nicht eingehalten werden können.

Zum momentanen Zeitpunkt kann die entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartende Bautätigkeit nicht vollständig abgeschätzt werden. So können zur Überwindung der beschriebenen Problematik bei zukünftig geplanten Bauvorhaben individuelle Lösungen mittels eines Gutachters erarbeitet werden, wodurch sich eine Bebauung in den betroffenen Bereichen entwickeln kann, die den gesunden Wohnverhältnissen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB nicht entgegensteht.

## **9 Bodenordnende Maßnahmen**

### **9.1 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg KU. 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 m<sup>2</sup> 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.

### **9.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg am Lech.

### **9.3 Energieversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg am Lech.

### **9.4 Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Landsberg am Lech.

## **10 Grünordnung**

### **10.1 Öffentliche Grünflächen**

Im Planungsgebiet befinden sich keine öffentlichen Grünflächen.

### **10.2 Private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15**

Während die Ausstattung mit Grünstrukturen und privaten Freiflächen im Planungsgebiet sehr hoch ist, sind diese vom öffentlichen Raum aus nur bedingt erlebbar. Inwieweit privater Freiraum auch als solcher genutzt werden kann, hängt stark von dessen räumlicher Definition ab (Freiflächenzonierung). Der insgesamt recht hohe Anteil an nicht überbauter Fläche ist auf Grund der städtebaulichen Vorstudien und Untersuchungen zum Baumbestand erhaltenswert. So werden im Bebauungsplan erhaltenswerter Bestandsbäume festgesetzt.

Die Qualität der Katharinenvorstadt ist stark geprägt durch die großen privaten Grünflächen. Sie schafft ein gesundes Wohn- und Arbeitsklima und bietet durch die Gebäudestellungen, Mauern und Zäune zum großen Teil völlig sichtgeschützte private Freiraum, die für die jeweiligen Nutzer eine hohe Aufenthaltsqualität darstellt.

### **10.3 Hangleite nach § 9 Abs. 25**

Die Hangkante wird in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde sowie der Abt. Stadtgrün der Stadt Landsberg am Lech als Grünfläche mit Zweckbestimmung "Hangsicherung" festgesetzt. Die hierbei zu erhaltenden Einzelbäume und die erforderlichen Pflegemaßnahmen werden unter Pkt. 7.0 Grün- und Freiflächen der Satzung definiert.

Das mit Nr. 32.09 gekennzeichnete Biotop (im Bereich der Fl. Nr. 2648/2, 2645/18, 2645/17, 2645/16, 2643/19, 2629/25) ist in seiner ursprünglichen Form als eschenreiche, junge Gehölze mit lokal höherem Fichten- und Birkenanteil zu erhalten - die Biotopbezeichnung wird daher beibehalten.

Der Bebauungsplan Katharinenvorstadt lässt über die bestehende Bebauung in Hangnähe hinaus keine weitere Bebauung zu, die den Hangbereich berührt

Das geotechnische Gutachten des Instituts für Materialprüfung, Dr. Schellenberg Leipheim GmbH & Co.KG beurteilt die Standfestigkeit der Böschung als im Wesentlichen durch die Durchwurzelung der Bäume und Sträucher gesichert. Ein Eingriff in die starke Geländeneigung des Lechhangs in Form einer Bebauung könnte diesen gefährden (s. Anlage 1: S. 3 Gutachten Institut für Materialprüfung, 4. Geotechnische Beurteilung des Baugrundes).

## 11 Ausgleichsmaßnahmen

### 11.1 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Entsprechend den fachlichen Vorgaben des § 13a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (s. Anlage 1: S. 6 Entwurf und Flächenanalyse). Das beschleunigte Verfahren darf ebenfalls angewendet werden, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei der Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung liegt demnach innerhalb der Toleranzgrenze von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup>, da die Gesamtfläche des Geltungsbereiches ca. 8,5 ha beträgt und nur ein geringer Anteil dieser Fläche versiegelt wird (großzügige Ausweisung von privaten Grünflächen, Hanggrün etc.).

Im Rahmen der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a BauGB werden die notwendigen Angaben zusammengestellt, anhand derer von der prüfenden Behörde entschieden werden kann, ob mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind.

Als Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls kann festgehalten werden, dass das geplante Projekt insgesamt betrachtet nur relativ geringe Auswirkungen auf Natur und Umwelt infolge der Überbauung von Vegetationsbeständen hat. Diese Inanspruchnahme von Flächen ist in denjenigen Bereichen zu erwarten, für die der Bebauungsplan - zur Sicherstellung einer maßvollen Nahverdichtung - Baufenster in bisher noch nicht bebauten Flächen ausweist. Dies erfolgt in einem Flächenumfang von ca. 2.000 m<sup>2</sup> (Anmerkung: Fläche der Baufenster diese werden jedoch nicht vollständig bebaut). Davon betroffen sind überwiegend Flächen von relativ geringem ökologischem Wert (Ziergehölze, Rasenflächen Heckenstrukturen, z. T. auch versiegelte Flächen). Südlich des Verlagsgebäudes des "Landsberger Tagblattes" (Fl. Nr. 2642/2) sind auch einige ältere Obstbäume betroffen. Die Baumreihe (Fichten, Buchen Stammdurchmesser z. T. bis zu 50 cm) entlang der Kohlstattstraße (Fl. Nr. 2639) liegt außerhalb des dort geplanten Baufensters. Auch auf Fl. Nr. 2649/9 kann der prägende Baumbestand erhalten werden.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass sowohl der Erhalt des prägenden Hanggrüns als auch der privaten Grünflächen ein maßgebliches Ziel der vorliegenden Planung sind. Darüber hinaus werden umfangreiche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen getroffen, welche die projektbedingten Auswirkungen reduzieren (u.a. Neupflanzung von Bäumen, Schutzmaßnahmen für Bäume, Festsetzung von erhaltenswerten Einzelbäumen, etc.).

Hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Stadtbild ist anzumerken, dass der langfristige Erhalt und die Sicherung des bestehenden Charakters der Katharinenvorstadt (sowohl der charakteristischen Baukörper als auch der prägenden Grünstrukturen) ein wesentliches Ziel der vorliegenden Planung darstellt. Eine grundsätzliche Veränderung des Erscheinungsbildes der Siedlung durch die neuen Baukörper ist nicht zu befürchten, da sich sowohl Art als auch Maß der baulichen Nutzung entscheidend am Bestand, bzw. an der Umgebungsbebauung orientieren muss.

Durch die Wand- und Firsthöhen, sowie durch die Dachform und die Dachneigung, wird die äußere Kubatur der Gebäude hinreichend bestimmt. Weitere Gestaltungsmerkmale richten sich nach § 34 BauGB mit Einfügungsgebot.

Darüber hinaus ist die historische Bausubstanz zu erhalten. Im Falle unumgänglicher Erneuerungsmaßnahmen sind Volumen- und Höhenentwicklung der Bestandsgebäude zu erhalten und dürfen nicht verändert werden.

Für alle anderen Schutzgüter sind keine nennenswerten projektbedingt verursachten Auswirkungen zu erwarten.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass bei Durchführung des geplanten Projekts nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des § 13 a BauGB zu rechnen ist.

Aufgestellt 10.06.2011

Bearbeitet 27.03.2013, Referat 460, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Bauleitplanung

Stadt Landsberg am Lech, den 27.03.2013

Stadtbauamt

i.A.

Michler

Baurätin