

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 1042
An der Lechstraße



LANDSBERG
AM LECH

1. Erfordernis der Planaufstellung und Entwicklung

Der bestehende viergeschossige Bau der Arbeiterwohlfahrt aus den 70er-Jahren wird den Anforderungen an ein Altenpflegeheim nicht mehr gerecht. Es fehlen insbesondere Pflege-, Arbeits-, Kommunikations- und Therapieräume. Außerdem weist das Gebäude erhebliche Bauschäden auf, die nur über eine Generalsanierung behebbar wären. Die dafür anzusetzenden Kosten stehen in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zum Gesamtnutzen des Gebäudes. Aus diesen Gründen plant die Arbeiterwohlfahrt Bayern auf ihrem Grundstück (Fl.Nr. 985) einen Neubau.

2. Örtliche Lage

Das Grundstück der Arbeiterwohlfahrt wird im Osten vom Mühlbach, im Süden von der Grünanlage (Fl.Nr. 980; Eigentümer Stadt Landsberg) im Westen von der Lechstraße und im Norden vom Grundstück Fl.Nr. 986 begrenzt. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 980 befindet sich die Tiefgarage an der Lechstraße, auf die später noch genauer eingegangen wird. Das nördliche Grundstück (Lechstraße 1-3) dient dem Wohnen.

3.1. Planung

Die Arbeiterwohlfahrt beabsichtigt, auf dem Gelände des Bürgerstifts insgesamt an drei Bauabschnitten einen Neubau für

- 96 stationäre Altenpflegeplätze
- 24 gerontopsychiatrische Pflegeplätze und
- 18 sozialtherapeutische Plätze

zu errichten.

Dieser Neubau ist erforderlich, da das bestehende Bauwerk den Anforderungen an ein Altenpflegeheim nicht mehr gerecht wird.

Im Rahmen dieser Maßnahme wird das bestehende Gebäude ebenfalls in Abschnitten abgebrochen.

Als erster Bauabschnitt soll bereits 2004 südlich des bestehenden Gebäudes die sozialtherapeutische Einrichtung (STE) entstehen, ein zweigeschossiges Gebäude mit einem penthausähnlichen Aufbau im Westen. Alle weiteren Gebäude sind dreigeschossig und somit deutlich niedriger als der Bestand.

Weitere Ziele der notwendigen Bebauungsplanänderung sind:

- Schaffung einer durchgängigen Fußgängerverbindung von der Mühlbachbrücke (Brudergasse) an der linken Mühlbachseite entlang bis in Höhe Färberhof mit dortiger Querung des Mühlbaches. Dadurch wird eine attraktive Fußgängerverbindung vom nördlichen Bereich der Altstadt zur Tiefgarage ermöglicht
- Weiter wird es Ziel des zu ändernden Bebauungsplanes sein, die bestehende Tiefgarage an der Lechstraße dort um eine Quartiersgarage zu erweitern. Dadurch wird erreicht, dass die Zahl der oberirdischen Stellplätze deutlich reduziert werden kann, zum anderen aber auch der Vorder-

und Hinteranger ein Angebot an zu mietenden Stellplätzen bekommt. Wegen des Zeitplanes für die einzelnen Bauabschnitte wird eine solche Tiefgarage allerdings nicht vor 2008 nutzbar sein.

3.2. Baubeschreibung

Das neue Zentrum besteht aus einem verzweigten Komplex, dessen Gebäudeteile rechtwinklig zueinander stehen. Die beiden östlichen Flügel ordnen sich parallel zum Mühlbach an, während der westliche Flügel, der mit der Stirnseite zur Lechstraße zeigt, zusammen mit dem eigenständigen und kleineren Gebäude, der sozialtherapeutischen Einrichtung, im Süden einen Platz bildet. Dieser Platz, als auch der gesamte Gebäudekomplex, verbessern die momentane desaströse städtebauliche Situation.

Die Gebäude werden in offener Bauweise errichtet, wobei abweichend davon Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.

Die Gebäude sind maximal dreigeschossig und werden von einem extensiv begrünten Flachdach gedeckt. Nur der Technikbereich darf als viertes Geschöß auf dem Flachdach in den gekennzeichneten Grenzen errichtet werden. Die sozialtherapeutischen Einrichtung ist nur zweigeschossig, hat dafür aber im Westen einen penthausartigen Aufbau.

3.3. Grünordnung und naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Zur Realisierung des Projektes müssen einige Bäume entfernt werden. Dies begründet sich insbesondere aus dem Umstand, dass der Neubau des neuen Seniorenzentrums und der Abbruch des Bestandes gleichzeitig geschehen. D.h., der neue Baukörper entsteht bereits während der Bestand teilweise noch steht. Dies hat einen erhöhten Platzbedarf zur Folge.

Der neue Baukörper wird maximal drei Geschosse hoch (bisher vier). Dies bedeutet gegenüber dem bestehenden Altbau eine größere überbaute Grundfläche. Der Bestand hat eine Grundfläche von 2.050 m². Hierzu müssen jedoch noch die weitläufig asphaltierten Flächen zugerechnet werden, so dass man auf 4.340 m² versiegelte Fläche kommt. Die neue Anlage überdeckt maximal eine Grundfläche von 3.120 m². Hinzu kommen die Zufahrten, Stellplätze, Freianlagen und Gehwege (insgesamt 370 m² + 1.830 m² = 2.200 m²). 1.830 m² dieser Anlagen werden wasserdurchlässig als Betonstein mit Rasenfuge oder dergleichen ausgeführt.

Grundfläche Bestand:	2.050 m ²	Grundfläche Neubau:	3.120 m ² (max.)
best. asphaltierte Fl.:	2.290 m ²	neue asphalt. Flächen:	370 m ²
versickerungsoffene Beläge:	0 m ²	versickerungsoffene Beläge:	1.830 m ² (x Faktor 0,5)
<hr/>		<hr/>	
4.340 m ²		4.405 m ²	

So resultiert eine zu vernachlässigende Fläche, von 65 m² die mit dem Kompensationsfaktor von 0,5 auszugleichen wäre. Von einem Ausgleich kann insofern abgesehen werden.

Dafür werden die Dachflächen (Flachdach) extensiv begrünt.

Weiterhin bezweckt die Stadt Landsberg entlang des Mühlbachs eine Gehwegverbindung zu schaffen. Einige der in diesem Bereich wild gewachsenen Bäume können leider nicht erhalten werden. Die Wegführung schließt im Süden an den bestehenden Gehweg an, läuft parallel zum Mühlbach in einiger Entfernung um die bestehenden Bäume zu erhalten, springt dann bis an die Bachkante vor und folgt dem Bachlauf bis zur Fußgängerbrücke um den Bach zu überqueren. Für die gefälltten Bäume wird an anderer Stelle auf dem Grundstück Ersatz geschaffen.

3.4. Erschließung

Die Erschließung findet wie bisher über die Lechstraße statt. Auf dem Grundstück (Hof) stehen öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Im Norden befinden sich die Krankenwagenanfahrt und die Anlieferung.

Die vorgesehene Tiefgarage (unterhalb der östlichen Gebäudeteile) wird an die bestehende öffentliche Tiefgarage an der Lechstraße angeschlossen. Dadurch kann man sich eine separate Tiefgaragenzufahrt samt Rampe sparen.

3.5. Altlasten

Das Areal im Geltungsbereich stellt ein in der Vergangenheit mehrschichtig genutztes Grundstück dar. Neben der ehemaligen Nutzung als Krankenhausstandort ist aktuell der komplette Rückbau der bestehenden Anlagen vorgesehen.

Nutzungs- und auffüllungsbedingte Bodenkontaminationen können laut dem Landratsamt Landsberg am Lech - Bodenschutz-/ Altlastenbehörde nicht ausgeschlossen werden. Es ist mit Verbrennungsrückständen, Bauschutt und krankenhausspezifischen Abfällen zu rechnen.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung sind die Belange des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB ggf. über die in Anlehnung 2 der BBodSchV vorgegebenen Bewertungsmaßstäbe zu berücksichtigen.

Des Weiteren sind Vorkehrungen zur Verhinderung von mit Baumaßnahmen verbundenen unkontrollierten Schadstoffverlagerungen zu treffen.

Den Grad der Relevanz o.g. Belange können ggf. bereits vorliegende bäugrundgeologische Bewertungen und Gutachten näher beschreiben.

Sämtliche Verwertungsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben der TR LAGA, Nr. 11 1.2.4 sowie 1.4.4 zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Landsberg am Lech nach Abschluß der Maßnahme vorzulegen.

Weitere Handlungsanweisungen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

3.6. Plangebiet in Zahlen

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 15.442 m². Die Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

• Grundstück Fl.Nr. 985 (AWO- Bayern)	7.987 m ²
• Grundstück Fl. Nr. 986/1 (nicht überbaut)	34 m ²
• öffentliche Straßenverkehrsfläche	552 m ²
• öffentliche Grünflächen	3.721 m ²
• Straßenbegleitgrün	296 m ²
• Geh- und Radwege	1.011 m ²
• Geh- und Radweg neu	411 m ²
• Mühlbach	1.231 m ²
• Rampe Tiefgarage	138 m ²
• Zugang Tiefgarage	61 m ²

4. Regenwasserableitung

Da auf dem Gelände mit Verbrennungsrückständen, Bauschutt und krankenhausspezifischen Abfällen zu rechnen ist, ist ein Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser nicht zulässig. Das Niederschlagswasser ist aus der Altlastenverdachtsfläche auszuleiten und in den Lech einzuleiten. Nur nach Bestätigung, des mit dem Rückbau- und Aushubüberwachung beauftragten Fachbüros, dass die Fläche Altlastenfrei ist, kann das gesammelte Niederschlagswasser unter Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung im betreffenden Bereich versickert werden.

5. Eigentumsverhältnisse und Planrealisierung

Die betroffenen Grundstücke befinden sich im Besitz der Arbeiterwohlfahrt Bayern. Es besteht bereits eine abgeschlossene Planung, mit deren Umsetzung voraussichtlich Juni 2004 begonnen

wird.

Der Neubau und der Abbruch laufen in drei Bauabschnitten, wobei im 1. Bauabschnitt die STE errichtet wird und ein Teil des Bestands abgebrochen wird. Im 2. Bauabschnitt erfolgt der Neubau des Seniorenzentrums (1. Bauabschnitt). Im 3. Bauabschnitt wird der Bestand komplett abgebrochen und der 2. Bauabschnitt des Seniorenzentrums errichtet.

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 17.06.2004



Griesinger
Baudirektor

aufgestellt: Ref. 441