

**Begründung
zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Ost 2**

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planänderung
2. Entwicklung und Verfahren
3. Örtliche Lage
4. Planung
 - 4.1 Bebauung
 - 4.2 Grünordnung
 - 4.3 Plangebiet in Zahlen
 - 4.3.1 Flächenzusammenstellung
 - 4.3.2 Wohneinheiten und Einwohnerzuwachs
 - 4.4 Erschließung
5. Eigentumsverhältnisse und Planverwirklichung

1. Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan Ost 2 sieht im Bereich der Peter-Rosegger-Straße eine Bebauung mit 19 Reihenhäusern vor. Der Grundstückszuschnitt eines Reihenhauses ist dabei mit einer Breite von 8 bis 10 m und einer Fläche von ca. 300 m² relativ großzügig ausgelegt. Für einen Bauträger lassen sich Grundstücke in dieser Größenordnung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nur schwer verwerten.

Weitere Nachteile der bestehenden Planung sind in der Ausrichtung der westlichen Reihenhausezeile zu sehen. Die Fassaden und Gärten der Reihenhäuser orientieren sich zur Epfenhauser Straße und zur gegenüberliegenden Gaststätte hin. Hier ist mit erheblichen Emissionseinwirkungen zu rechnen.

Der Stadtrat von Landsberg a. Lech steht diesen Argumenten positiv gegenüber und beschloß die 4. Änderung des Bebauungsplanes.

2. Entwicklung

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1985 weist das Gebiet noch als Reines Wohngebiet (WR) aus. Aus Gründen des Immissionsschutzes ist jedoch eine Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet städtebaulich wesentlich verträglicher. Die Darstellung wird deshalb im Parallelverfahren den geänderten Nutzungsabsichten angepaßt und in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) übergeleitet.

3. Örtliche Lage

Der Änderungsbereich befindet sich im Nordosten des Stadtgebietes auf einer Geländehöhe von ca. 632 m über Normalnull. Vom Bayertor und dem „Weilheimer Kreisel“ aus ist er in nördlicher Richtung, der Epfenhauser Straße folgend, nach rd. 600 m zu erreichen.

Die Umgebungsbebauung stellt sich wie folgt dar:

- Norden und Osten: Reines Wohngebiet
- Süden: gewerblich genutzte ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle
- Westen: Gaststätte und Wohnbebauung

4. Planung

4.1 Bebauung

Die Wohngebäude werden, mit Ausnahme der beiden Einzelhäuser, nach Süden orientiert. Durch die ringartige Anordnung der Häuser und Garagen kann eine große zusammenhängende Freifläche, bestehend aus privaten Gärten, Stellplätzen und Kleinkinderspielplatz, gebildet werden. In räumlicher Hinsicht entsteht dadurch eine Art Hofbebauung, die den Bewohnern eine hohe Wohnqualität vermitteln kann. Sie wird auch durch die Konzentration des Kfz-Verkehrs auf den westlichen Plangebietsbereich begünstigt. Da nur eine Stichstraße in das Baugebiet

hereingeführt wird, muß nicht bzw. kaum mit gebietsfremden Kfz-Verkehr gerechnet werden. Straßen und Wege stehen den Bewohnern auch zum Aufenthalt - den Kindern zum Spielen - zur Verfügung. Durch die geschlossene Garagenzeile, kombiniert mit dazwischen stehenden Schallschutzwänden, wird, neben der Kfz-Konzentrierung, ein hohes Maß an Schallminderung erreicht. Gerade die eingangs erwähnte ursprüngliche Anordnung der Reihenhausgärten zur Epfenhauser Straße hätte die Wohnqualität stark eingeschränkt. Mit dem nunmehr vorgelagertem Schallhindernis können die zukünftigen Bewohner, hinsichtlich Verkehrs- und Gaststättenlärmbeeinträchtigung, wesentlich ruhiger wohnen. Dem Grundgedanken der Bauleitplanung, nach Sicherung von gesunden Wohnverhältnissen, wird dadurch entsprochen.

4.2 Grünordnung

Das Baugebiet wird durch einen dichten Pflanzstreifen entlang der Garagenzeile, von der Hauptsammelstraße, der Epfenhauser Straße, auch optisch abgeschirmt. Daneben stellt der Pflanzstreifen zusammen mit den extensiv begrünten Flachdachgaragen einen gewissen Ausgleich für die Versiegelung von Grund und Boden durch Gebäude und Straße dar.

4.3 Plangebiet in Zahlen

4.3.1 Flächenzusammenstellung

| | | | |
|------------------|----------------------------|----------|----------------|
| Baugrundstücke | 5.340 m ² | = | 64,4 % |
| Verkehrsflächen | 861 m ² | = | 10,3 % |
| Wege | 482 m ² | = | 5,8 % |
| Garagenhof | 851 m ² | = | 10,3 % |
| Grünfläche | 395 m ² | = | 4,8 % |
| Kinderspielplatz | 365 m ² | = | 4,4 % |
| gesamt | 8.294 m² | = | 100,0 % |

4.3.2 Wohneinheiten und Einwohnerzuwachs

| | | | |
|------------------------|-------|---|---------------------|
| 2 Einzelhäuser | à 4 E | = | 8 Einwohner |
| 2 Doppelhäuser | à 3 E | = | 6 Einwohner |
| <u>18 Reihenhäuser</u> | à 3 E | = | <u>54 Einwohner</u> |
| <u>22 WE's</u> | | | <u>68 Einwohner</u> |

4.4 Erschließung

Die Versorgung mit Energie und Wasser, sowie die Entsorgung der Abwässer durch Kanal, ist durch den Anschluß an das Stromnetz der LEW bzw. die Leitungs- und Versorgungsnetze der Erdgas Schwaben sowie der Stadt Landsberg a. Lech gewährleistet.

Die Herstellung der Erschließungsanlagen ist durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Bauträger geregelt.

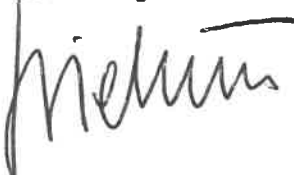
5. Eigentumsverhältnisse und Realisierung

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Mit der Umsetzung der Bebauung ist kurzfristig zu rechnen.

Landsberg a. Lech, den 26.01.1999

Stadtbauamt

Im Auftrag



Grießinger

Baudirektor

Aufgestellt: 42-Gan

berichtigt 28.4.1999