



Begründung zur Bebauungsplanänderung

Schongauer Straße

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planänderung
2. Entwicklung
3. Örtliche Lage
4. Planung
 - 4.1 Nutzung / Schallschutz
 - 4.2 Bebauung
 - 4.3 Grünordnung
 - 4.4 Altlasten
 - 4.5 Erschließung
 - 4.5.1 Straßen
 - 4.5.2 Ver- und Entsorgung
 - 4.5.3 Erschließungskosten
 - 4.6 Plangebiet in Zahlen
 - 4.6.1 Flächenzusammenstellung
 - 4.6.2 Wohneinheiten und Einwohnerzuwachs
5. Eigentumsverhältnisse und Planverwirklichung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Änderung der Planung erfolgt aufgrund des Ersuchens des Grundstückseigentümers, einen Teil seiner gewerblichen Flächen einer Wohnnutzung zuzuführen. Der Stadtrat der Stadt Landsberg hat diesem Ersuchen stattgegeben, allerdings unter erheblicher Reduzierung der ursprünglich beantragten 56 Reihenhäuser. Der nunmehr vorliegende Bebauungsplanentwurf läßt maximal 31 Reihenhäuser auf dem ehemaligen Areal der Belinda Strumpffabrik zu.

2. Entwicklung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Durch die beabsichtigte Nutzungsänderung ist auf einer Fläche von rd. 0,95 ha eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Darstellung ist im Parallelverfahren in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und in öffentliche Grünfläche überzuführen.

3. Örtliche Lage

Der Änderungsbereich befindet sich im Süden des Stadtgebietes, östlich der B 17 und nördlich des Zehnerweges. Zur B 17, die in diesem Teilabschnitt Schongauer Straße benannt ist, beträgt der Abstand des neuen Wohngebietes rd. 45 m.

4. Planung

4.1 Nutzung / Schallschutz

Das ursprünglich geplante Gewerbegebiet sah keine Reduzierung der für Gewerbegebiet zulässigen Immissionen vor. Mit der Änderung entsteht nunmehr auf einer Fläche von ca. 6.700 m² ein Wohngebiet. Dadurch mußten auch Einschränkungen auf benachbarte Gewerbegebiete gemacht werden. Das immissionswirksame flächenhafte Emmissionsverhalten muß deshalb auf den Schalleistungspegel des vergleichbaren Mischgebietes reduziert werden. Die klassische Abstufung von Baugebieten, wie Gewerbegebiet - Mischgebiet - Wohngebiet, kann so ausgeglichen werden.

Für das Wohngebiet sind wegen der Nähe der B 17 besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Baukörper erhalten zur Bundesstraße einen Mindestabstand von 72 m (gemessen von Fahrbahnmitte). Ergänzend hierzu wird ein Schallhindernis, in Form einer Garagenzeile mit zwischen den Garagen angeordneten Schallschutzwänden, vorgelagert. Die Schalldämmwerte können dadurch auf ein zulässiges Maß reduziert werden.

4.2 Bebauung

Der Entwurf sieht 4 Reihenhauszeilen mit jeweils 7 - 8 Reihenhäusern vor. Die Häuser orientieren sich in Ost-West-Richtung. Dadurch lassen sich auch die heutigen Standards für den ökologischen Wohnungsbau - passive Sonnenenergieeinstrahlung, Ausrichtung von Solarkollektoren nach Süden etc. - realisieren. Die Baukörper müssen zwingend mit 2 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anforderung gründet sich zum einen auf städtebauliche Vorgaben - Einfügung in die Umgebungsbebauung - und zum anderen auf die Vorgabe des Investors nach preiswertem und ökologischem Wohnungsbau. Die Zweigeschossigkeit der Wohngebäude begünstigt im besonderen diese Aspekte.

Die Wohnbebauung wird von der Gewerbebebauung deutlich abgesetzt, indem eine breite Erschließungsstraße, eine größere Grünanlage und die Garagen und Stellplätze der Reihenhäuser dazwischen geschaltet werden. Alleine die Baugrenzen des Allgemeinen Wohngebietes und des Gewerbegebietes besitzen einen kleinsten Abstand von 31 m (östliche und westliche Bebauung) bzw. 29,5 m (nördliche und östliche Bebauung).

4.3 Grünordnung

In einem Umfrageergebnis „Das stört beim Wohnen“ gaben 38 % Westdeutsche und 48 % Ostdeutsche aller Befragten an, daß zu wenig Grünfläche und eine trostlose Umgebung als störend empfunden werden. Diesem städtebaulichen Mangel wird in der vorliegenden Änderung durch die Ausweisung von 12,8 % Grünfläche von der Gesamtfläche entgegengetreten. Als wertvolles Grüngestaltungselement wurde die bestehende Geholzgruppe im östlichen Geltungsbereich zur Bestandserhaltung im Bebauungsplan aufgenommen. Ergänzend durch die Neuanpflanzungen steht damit ein attraktiver Grünzug für die Naherholung zur Verfügung. Komplettiert wird der Grünzug durch einen Gehweg, der bei zukünftiger Umnutzung der Saarbürgkaserne im Norden seine Fortsetzung findet.

Nicht für die aktive Naherholung ist die Grünfläche zwischen dem nördlichen Gewerbegebiet und dem Wohngebiet konzipiert. Es handelt sich vielmehr um einen Grünpuffer, der Emissionen aus dem eingeschränkten Gewerbegebiet mildern soll. Insbesondere wegen der Altlastenproblematik, wonach Materialverlagerungen nicht stattfinden sollen, soll die Grünfläche dicht bepflanzt werden. Das Betreten der Grünfläche insbesondere durch Anwohner wird dadurch unterbunden. Die Grünfläche schafft andererseits jedoch eine Vielzahl von Lebensräumen für alle möglichen Kleintier- und Vogelarten. Insofern stellt es auch eine Bereicherung für das benachbarte Wohngebiet dar.

4.4 Altlasten

Der Änderungsbereich mußte wegen der ehemaligen Nutzung als Sägewerk und verfüllte Kiesgrube (= nördlicher Bereich), sowie anschließender Nutzung als Strumpffabrik als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, gekennzeichnet werden. Zu den Gutachten nahm das Landratsamt Landsberg aus altlastenfachlicher Sicht wie folgt Stellung. Anzumerken ist noch, daß die im Nutzungskonzept dargestellten Teilbereiche mit Wendehammer, Zufahrtsstraße und Stellplatzbereich nicht Gegenstand der Beurteilung waren.

„Für die Gefährdungsabschätzung müssen im vorliegenden Fall zweierlei Betrachtungsweisen angewandt werden:

1. **Gefährdungspfad Boden- (Nutzpflanze) - Mensch**

Entsprechend den vorliegenden Erkenntnissen sind auf dem benachbarten Grundstücksteil (s.o.) nach Abschluß der ordnungsgemäß überwachten Rückbaumaßnahmen keine den Nutzungspfad Boden - (Nutzungsplanze) - Mensch in nicht tolerablen Maße negativ beeinflussenden Wirkungen zu erwarten. Bei den geplanten Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß Materialverlagerungen sowohl lateral als auch vertikal nicht stattfinden. Bei nicht vermeidbaren Materialverlagerungen ist eine qualifizierte Aushubüberwachung mit sensorischer Ansprache und evtl. Beprobung des Materials - in Abstimmung mit dem Landratsamt Landsberg a.Lech - durchzuführen. Bezüglich der Entwässerungsanlagen ist das Wasserwirtschaftsamt Weilheim zu beteiligen. Das Einbringen von Wasser in aufgefüllte Bereiche sollte unterbleiben.

Es wird empfohlen, im Kinderspielplatzbereich und Nutzgartenbereich einen Auftrag mit unbelastetem Boden von mind. 1,0 m Mächtigkeit vorzunehmen.

2. **Gefährdungspfad Boden-Bodengas-Mensch**

Wie bereits mehrmals ausgeführt, ist eine negative Beeinflussung der geplanten Wohnbebauung durch Migration von Schadgasen in der Bodenluft aus den im Norden und Osten angrenzenden Altdeponien bzw. Verfüllungen nicht auszuschließen.

Die vorliegenden Erkenntnisse zeigen, daß eine Deponiegasbeeinflussung des relevanten Bereiches zum jeweiligen Probenahmezeitpunkt nicht bestand. Auch ist aufgrund des Alters der Altdeponie sowie der aus der historischen Brcherche bzgl. östlich angrenzender Auffüllungen gewonnenen Anhaltspunkte zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mit einer derartigen Situation zu rechnen.

Sollten jedoch zukünftig Umnutzungen und/oder Baumaßnahmen auf den angrenzenden Auffüllungsbereichen vorgenommen werden, die geeignet sind, eine evtl. vorhandene Bodengassituation nachhaltig zu verändern, (z.B. durch Oberflächenabdichtungen, Versiegelungen, Materialumlagerung, sonstige Maßnahmen mit gasdränender Wirkung etc.) ode neuartige Erkenntnisse bzgl. der Auffüllungen vorliegen, so ist eine umfassende Nebenbewertung der Bodenluftsituation im Wohngebiet zu fordern.

Als Konsequenz hieraus sind zunächst der funktionelle Erhalt der vorhandenen Boden-gasmeßstellen sowie im Bedarfsfalle weitere Bodengasanalysen zu fordern. Sollte hierbei eine Gefährdung nicht ausgeschlossen werden können, so ist mit der Erfordernis von geeigneten Schutzmaßnahmen zu rechnen. Die Durchführung dieser Maßnahmen im Bedarfsfalle sollte öffentlich rechtlich abgesichert werden.“

Als erste Konsequenz daraus wird die Stadt eine Überprüfung des benachbarten Umfeldes vorantreiben. Die vorhandenen Bodenmeßstellen müssen auch weiterhin erhalten und beobachtet werden.

4.5 Erschließung

4.5.1 Straßen

Das Baugebiet wird durch eine mittige Erschließungsstraße, die am nördlichen Ende einen Wendehammer erhält, erschlossen. Da die Straße sowohl von den Bewohnern des Wohngebietes, als auch von denen des Gewerbegebietes genutzt wird, scheidet eine „Wohnstraßenbenutzung“ aus. Für die Bewohner des Wohngebietes ist ersatzweise in der Reihenhausanlage ein Privatweg vorgesehen. Der Weg eignet sich, analog eine Wohnstraße, für die vielfältigen Nutzungen, wie Spielen, Radfahren und Aufenthaltsfläche.

4.5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser und Gas, sowie die Beseitigung der Abwässer, ist durch den Anschluß an die vorhandenen Leitungen im Zehnerweg gesichert.

4.5.3 voraussichtliche Erschließungskosten

- | | | |
|------------------------------|-------------|-------------|
| 1. Wasserversorgung | | |
| 135 lfm. a´300 DM | | = 40.500 DM |
| 2. Abwasser | | |
| 135 lfm a´640 DM | | = 86.400 DM |
| 3. Erschließungsstraße Mitte | | |
| a) Grunderwerb | | |
| 1.405 m ² a´25 DM | = 35.125 DM | |

b) Herstellungskosten

1.405 m ² a´120 DM	= 168.600 DM	
c) Beleuchtung		
5 Stck. a 4.000 DM	= 20.000 DM	
d) Straßenentwässerung		
135 lfm. a´400 DM	= <u>54.000 DM</u>	
		= 277.725 DM
4. Zehnerweg Nordseite		
a) Herstellungskosten Gehweg		
240 m ² a´100 DM	= 24.000 DM	
b) Herstellungskosten Grünstreifen		
215 m ² a´50 DM	= <u>10.750 DM</u>	
		= 34.750 DM
5. Gehwege		
a) Grunderwerb		
632 m ² a´25 DM	= 15.800 DM	
b) Herstellungskosten		
632 m ² a´100 DM	= <u>63.200 DM</u>	
		= 79.000 DM
6. Grünflächen		
a) Grunderwerb		
2.154 m ² a´ 25 DM	= 53.850 DM	
b) Herstellungskosten, einschl. Bepflanzung		
2.154 m ² a´60 DM	= <u>129.240 DM</u>	
		= 183.090 DM
7. Straßenbäume		
22 Stck. a´800 DM		= <u>17.600 DM</u>
		= 719.065 DM
		= rd.720.000 DM
		=====

Mit höheren Kosten muß gerechnet werden, falls bei der Straßenbaumaßnahme ein Bodenaustausch wegen der Kiesgrubenverfüllung erforderlich werden sollte.

4.6 Plangebiet in Zahlen

4.6.1 Flächenzusammenstellung

a) gewerbl. Bauflächen	9.979 m ²	46,7 %
b) Wohnbauflächen	6.742 m ²	31,6 %
c) öffentl. Verkehrsflächen	1.913 m ²	8,9 %
d) öffentl. Grünflächen	<u>2.733 m²</u>	<u>12,8 %</u>
	21.367 m ²	100 %
	=====	=====

4.6.2 Wohneinheiten (WE) und Einwohnerzuwachs (E)

31 Reihenhäuser a´3 E	= 93 E
3 WE im GE (E) a´2,6 E	= <u>8 E</u>
	101 E
	=====

5. Eigentumsverhältnisse und Planumsetzung

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

Stadtbauamt den 04.08.1997
Im Auftrag

Ganzenmüller
Techn.Amtrrat