

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Wiesen



1. Anlass

Der Bebauungsplan Obere Wiesen soll abermals in 2 Teilbereichen geändert werden. Nachdem zuvor schon die Bereiche um den Anger und des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes (Gebäude Nr. 9) in einer ersten und zweiten Änderung überplant wurden, stehen nunmehr zwei weitere Änderungen an. Zum einen handelt es sich um den Bereich um das ehemalige Heizhaus und um eine dreieckförmige öffentliche Grünfläche im südwestlichen Bereich des Bebauungsplans und zum anderen um den Bereich südlich des Mischgebiets MI 2 A (ehemaliges Gebäude Nr. 28). Letzterer Bereich wird hier vorliegend im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als 3. Änderung des Bebauungsplans behandelt. Die Fläche war bisher als Erweiterungsfläche für das gewerblich genutzte Gebäude MI 2A und als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen. Da der Betrieb keine Erweiterung mehr vorsieht, steht die Fläche für andere Nutzungsarten zur Verfügung. Der Stadtrat hat deshalb der Nutzungsänderung zugestimmt und den entsprechenden Beschluss gefasst.

2. Entwicklung

Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Mischgebiet aus. Da Mischgebiete neben der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben auch dem Wohnen dienen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

3. Planung

In Fortsetzung der östlich vorgesehenen Wohnbebauung, bietet es sich grundsätzlich an, diese Nutzungsart zu übernehmen. Für das – mittlerweile auch bereits heraus gemessene – Grundstück werden deshalb 5 Reihenhaustypen bzw. Hauseinheiten festgesetzt. Die Gebäude passen sich in ihrer baulichen Dimension und Bauweise ebenfalls der östlichen Planvorgabe an. D.h. die Gebäude werden zu ca. zwei Drittel ihrer Giebelbreite dreigeschossig und zu einem Drittel zweigeschossig ausgeführt. Inwieweit Gebäuderücksprünge ausgeführt werden, wird dem jeweiligen Investor überlassen. Grundsätzlich eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit, das Gebäude in der vorgenannten Bauweise zu strukturieren. Als Dachform wird analog der bereits erwähnten Nachbarbebauung ein flach geneigtes Pultdach gewählt.

Die Art der baulichen Nutzung ist als Mischgebiet festgesetzt. Eine teilweise gewerbliche Nutzung der Hauseinheiten ist deshalb nicht ausgeschlossen. Zusammen mit dem bereits gewerblich genutzten Gebäude im Bereich MI 2A handelt es sich um eine Mischgebietsfläche, die mit einzelnen Ausnahmen (ausgenommen sind Vergnügungsstätten, Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter, Tankstellen) die allgemein zulässigen Nutzungen des § 6 Abs. 1 und 2 BauNVO ermöglichen.

Der Nachweis für die Stellplätze kann nur z.T. auf dem Grundstück geführt werden. Bei voraussichtlich 5 Reihenhäusern errechnet sich bei einer Wohnfläche von max. 150 m² pro Haus ein Bedarf von 10 Stellplätzen. Auf dem Grundstück können max. 7 Stellplätze (5 Garagen

und 2 Stellplätze) angelegt werden. Die restlichen 3 Stellplätze können jedoch gemäß städt. Stellplatz-Satzung abgelöst werden.

4. Grünordnung

Mit der Änderung kann auch eine weitere neue Zielsetzung verwirklicht werden. Es handelt sich dabei um die fußläufige innerbauliche Nord-Süd-Verbindung. Es wird für notwendig erachtet, zusätzlich zu den straßenbegleitenden Fußwegen auch innerhalb der Baugebiete ruhige und sichere Wegeverbindungen aufzubauen. Auch im Hinblick auf den neu geplanten öffentlichen Spielplatz im Süden des Baugebiets, soll für Kinder, Väter und Mütter eine vom Straßenverkehr abgewandte Verkehrsverbindung geschaffen werden. Gleichzeitig erhöhen innerbauliche Gehwege auch den Freizeit- und Erholungswert eines Baugebiets. Im Endausbau kann dann das Baugebiet Obere Wiesen in Nord-Süd-Richtung auf einer Länger von rd. 550 m ohne störenden Einfluss von Verkehrsfaktoren (Lärm, Gefährdung) begangen werden. Allerdings müssen an zwei Punkten die HAUPTerschließungsstraßen (Obere Wiesen und der Wiesenring) überquert werden. Ob hier Überquerungshilfen notwendig werden, muss abgewartet werden. Evt. müssen diese zu einem späteren Zeitpunkt nachgerüstet werden.

Um das Gehweg-Ziel zu erreichen, ist parallel der östlichen Grundstücksgrenze ein Fußweg in einer Breite von 2,50 m vorgesehen. Der Weg wird in östlicher Richtung entlang der Ostgrenze des MI 2A – Grundstücks fortgesetzt und quert anschließend das WA 10 – Grundstück um auf den den Anger umschließenden Gehweg zu münden. In nördlicher Richtung ist übrigens später geplant, den Weg bis zur Erpftinger Straße zu führen.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Aufgrund des Rückbaus der ehemaligen militärischen Liegenschaften ergab sich keine Zunahme sondern eine Abnahme des Flächenverbrauchs. Im vorliegenden Fall kann der neue Flächenverbrauch mit der alten Planung aufgerechnet werden. Danach ergibt sich folgendes Bild:

Neuplanung:

- neue überbaubare Fläche	465 m ²	
- Garagen und Stellplätze mit Fahrgassen	190 m ²	
- Privatweg	53 m ²	
- Öffentlicher Weg	<u>242 m²</u>	
Zunahme gesamt		950 m ²

Bestand:

- entfallende MI 2B- Fläche	391 m ²	
- entfallende Gemeinschaftsstellplätze	<u>456 m²</u>	
Abnahme gesamt		847 m ²

Differenz 103 m²

Der Saldo ergibt eine Mehrung von 103 m². In der Flächenbilanzierung bedeutet dies, dass die Abnahme des Flächenverbrauchs von 18.504 m² auf 18.339 m² reduziert wird. Ein Ausgleich ist demzufolge aber auch weiterhin nicht erforderlich.

6. Altlasten

Hinsichtlich möglicher Altlasten wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Obere Wiesen (Fassung 14.11.2001) und die Ausführungen auf Seite 5 der Begründung zum Bebauungsplan Obere Wiesen verwiesen (sh. Anlage).

7. Änderungsbereiche in Zahlen

Flächenübersicht

•	Baugrundstücke	
•	- MI 2 A	2.226 m ²
•	- MI 2B	1.415 m ²
•	öffentlicher Fußweg	242 m ²
•	Gesamt	3.883 m²

Anzahl Wohneinheiten und Einwohnerzuwachs

Bei geplanten 5 Hauseinheiten ist mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 15 Personen zu rechnen.

Vergleichszahlen Wohnungsdichten

•	Planung Obere Wiesen Bestand	86 WE/ha
•	1. Änderung	76 WE/ha
•	2. Änderung	52 WE/ha
•	3. Änderung	13 WE/ha
•	4. Änderung	27 WE/ha

8. Realisierung und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich noch im Eigentum der Stadt Landsberg am Lech. Mit einem Verkauf an Investoren und der Umsetzung des Bebauungsplans ist jedoch in Kürze zu rechnen.

Aufgestellt Ref. 42 – 17.05.2006

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 17.05.2006

Michler
Baurätin z.A.

Anlagen: Auszug Seite 5 aus der Begründung zum Bebauungsplan Obere Wiesen