

## Begründung zur 4. 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 zum anderen um den Bereich südlich des Mischgebiets MI 2 B (ehemaliges Gebäude Nr. 28). Letzterer Bereich wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als 3. Änderung des Bebauungsplans behandelt. Die vorliegende 4. Änderung greift den Bereich um das Heizhaus auf. Mit Wegfall der Fernwärmeversorgung wird das Heizhaus nicht mehr benötigt. In diesem Zusammenhang ist auch der nordöstlich des Heizhauses vorgesehene Kinderspielplatz neu zu ordnen. Die Änderung ist Teil einer grundlegenden Neuordnung der Spielplätze im Bereich der Oberen Wiesen. Der Stadtrat hat sich der Argumentation angeschlossen und die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

### 2. Planung

#### 2.1 Bereich Heizhaus

Das Heizhaus diente der Wärmeversorgung der Bundeswehr-Liegenschaften und sollte mit neuer Technik auch die nachfolgenden Wohn- und Gewerbebauten mit Wärme versorgen. Aufgrund einer hochrichterlichen Entscheidung, wonach die Kommune keinen Anschlusszwang mehr auf Hauseigentümer zur Abnahme von Fernwärme ausüben darf, wurde das Projekt nicht weiter verfolgt. Als Folgenutzung für die Brachfläche bietet sich die Bebauung mit Wohngebäuden an.

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend bereits mit Wohngebäuden definiert: im Osten und Norden schließen Wohnbauflächen an; im Süden befindet sich ein Mischgebiet, das im unmittelbaren Anschluss an das neue Baugebiet bereits mit Wohngebäuden bebaut ist; im Westen grenzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet an, das mit Schalleistungspegel von 55 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts beschränkt ist.

Die Bebauung des Gebiets ist beschränkt auf drei Doppelhäuser im südlichen Bereich und ebenfalls drei Geschosswohnungsbauten mit 3 bzw. 4 Vollgeschossen als Höchstgrenze im Anschluss an die Doppelhäuser. Die Gebäude der Geschosswohnungsbauten erhalten ein Pultdach, deren First nach Süden ausgerichtet ist. Die Doppelhäuser sind konventionell mit Erd- und Obergeschoss und Satteldächern vorgesehen. Auch die Doppelhäuser sind nach Süden, allerdings mit einer leichten Westabweichung, ausgerichtet. Der Gebäuderiegel erstreckt sich einer mittleren Länge von rd. 125 m und einer Breite von rd. 50 m. Er überdeckt im Anschluss an das Gelände des ehemaligen Heizhauses auch die Flächen eines ehemaligen Parkplatzes. Dieser wiederum befindet sich auf einem als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Gebiet. Die Überplanung war erforderlich, da die Parkplätze in der vorhandenen Größenordnung und Lage nicht mehr benötigt werden. Die Anlage der Gebäude ist städtebaulich gesehen verträglich mit der vorhandenen Umgebungsbebauung und stellt eine Abrundung dar.

Die Bebauung kann bei einer Grundstücksfläche von rd. 6350 m<sup>2</sup> und einer Grundfläche von rd. 1755 m<sup>2</sup> als relativ gering angesehen werden. Es errechnet sich dabei im Mittel eine GRZ von 0,28. Erst durch die Geschossigkeit erfährt die Bebauung eine gewisse Verdichtung. Bei einer max. Geschossfläche von 5860 m<sup>2</sup> errechnet sich eine GFZ von i.M. 0,93. In städtebaulicher Hinsicht fügen sich die Baukörper auch hinsichtlich ihrer Maße der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Östlich der beiden 4-geschossigen Geschosswohnungsbauten ist ein großflächiger Kinderspielplatz geplant. Bei einer Fläche von rd. 4.500 m<sup>2</sup> erreicht er fast die für Quartiersspielplätze vorgegebenen Orientierungsgrößen von 5000 m<sup>2</sup>. Insbesondere wegen seiner Lage und den im Umfeld vorhandenen großzügigen Freiflächen kann er für seine Zwecke als gut geeignet angesehen werden.

Verbunden mit der geänderten Bebauung des Grundstücksareals ist auch eine neue Wegeführung der Rad- und Fußwege. Verließ der Weg bisher knapp an dem Heizhaus vorbei, wird er nun ca. 10 m weiter nach Osten verschoben. Er verläuft nunmehr entlang der an dieser Stelle vorhandenen Hangkante und wird in nördlicher Richtung bis auf Höhe der landwirtschaftlichen Flächen im Norden fortgeführt. Hier endet er vorläufig. Zu einem späteren Zeitpunkt ist geplant, den Fußweg bis zur Erpftinger Straße fortzuführen.

## 2.2 Bereich Kinderspielplatz Süd

**Die Änderung des Kinderspielplatzes wurde zurück genommen.** Die Bedenken der Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, hinsichtlich der Lage des Kinderspielplatzes im Schutzbereich der 110-KV-Leitung sind nicht von der Hand zu weisen. Es bestanden auch verwaltungsintern Bedenken, ob der Spielplatz angenommen werden würde. Die Vermutung liegt nahe, dass Eltern gesundheitliche Beeinträchtigungen ihrer Kinder befürchten könnten. Da der Quartiersspielplatz in Norden (nordöstlich des ehem. Heizhauses) bereits mit einer Größe von ca. 4500 m<sup>2</sup> geplant ist, kann auf einen weiteren Quartiersspielplatz verzichtet werden. Der im Süden des Geltungsbereichs vorgesehene Nachbarschaftsspielplatz mit einer Größe von ca. 900 m<sup>2</sup> wird als ausreichend erachtet.

## 3. Grünordnung

Das Gebiet um das Heizhaus ist mit frei gewachsenden Sträuchern und Bäumen sehr stark eingegrünt. Um die Flächen bebaubar zu machen, wird die Rodung einiger Bäume und Sträucher erforderlich. Die zu fällenden Bäumen und Sträucher wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

## 4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Es darf auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen werden. Aufgrund des Rückbaus der ehemaligen militärischen Liegenschaften ergab sich keine Zunahme sondern einer Abnahme des Flächenverbrauchs. Ein Ausgleich ist demzufolge auch weiterhin nicht erforderlich.

## 5. Altlasten

Hinsichtlich möglicher Altlasten wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Ausführungen auf Seite 5 der Begründung zum Bebauungsplan Obere Wiesen verwiesen.

## 6. Änderungsbereiche in Zahlen

### Flächenübersicht

• Baugrundstücke	6:170 m <sup>2</sup>
• Kinderspielplatz Nord	4.500 m <sup>2</sup>
• Öffentliche Geh- und Radwege	1.075 m <sup>2</sup>
• <u>Öffentlichen Grünfläche</u>	<u>1965 m<sup>2</sup></u>
• <b>Gesamt</b>	<b>16.710 m<sup>2</sup></b>

### Anzahl Wohneinheiten und Einwohnerzuwachs

Bei rd. 45 Wohn- bzw. Hauseinheiten ist mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 115 Personen zu rechnen.

### Vergleichszahlen Wohnungsdichten

• Planung Obere Wiesen Bestand	86 WE/ha
• 1. Änderung	76 WE/ha
• 2. Änderung	52 WE/ha
• 4. Änderung	32 WE/ha

## 7. 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.

## 8. Stellungnahmen aufgrund Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Bedenken der Höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Oberbayern führten zur Herausnahme des südlich geplanten zusätzlichen Kinderspielplatzes (sh. auch vor Ziffer 2.2).

Zu einer weiteren Änderung des Planentwurfs führten auch die Einwände von Anliegern. Der Argumentation, dass der geplante Rad- und Fußweg zu nahe an deren Grundstücken vorbeiführe und erheblich vom ursprünglichen Bebauungsplan abweiche, wurde entsprochen. Der Weg verläuft nunmehr wieder annähernd auf der ursprünglichen Trasse. Die geplanten Doppelhäuser wurden weiter nach Westen verschoben. Als Folge davon kann allerdings eine vorhandene Eiche nicht erhalten werden. Für sie ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Aufgestellt Ref. 42 – 07.04.2006  
Geändert Ref. 42 – 09.06.2006

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 07.04.2006

Michler  
Baurätin z.A.

---

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