



3

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 2170 „Katharinenanger“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zu der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans "Katharinenanger" der Stadt Landsberg am Lech

Plandatum: 30.01.2003

Entwurfsverfasser: Jürgen Gollwitzer, Dipl.-Ing. TU Architekt
Amselstr. 8, 85579 Neubiberg

Klaus Immich, Dipl.-Ing. Architekt BDA Regierungsbaumeister
Kirchenstr. 68, 81675 München

Grünordnung: Planum Landsberg, Judith Schumacher, Landschaftsarchitektin
Vordere Mühlgasse 189, 86899 Landsberg am Lech

A. Baurechtliche Voraussetzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 2 und 8 Baugesetzbuch (BauGB).

Das Planungsgebiet beinhaltet das Gelände der ehemaligen Saarbürgkaserne zwischen der Katharinenstraße (ST 2054) im Norden, der Schongauer Straße (B17) im Osten und der Bahnlinie Schongau - Landsberg bzw. der Hangkante der Lechterrasse im Osten und Nordosten. Im gültigen Flächennutzungsplan (33. Änderung des Bereichs „Katharinenanger“) ist zwischen der Schongauer Straße und der westlichen Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans beidseits des Einmündungsbereiches der Waldheimer Straße in die B17 ein Gewerbegebiet dargestellt. Im Nördlichen Bereich des Planungsgebietes ist ein Mischgebiet vorgesehen, das sich bis ins Zentrum des Planungsgebietes zieht. Desweiteren ist im nördlichen Anschluß an das Planungsgebiet im Flächennutzungsplan ein Sondergebiet für den Einzelhandel dargestellt. Im Zentrum des Planungsgebietes wird eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen, in dem die bestehende Grundschule liegt. Im südlichen Areal des Planungsgebietes südlich der Linie Waldheimerstraße – Geschwister-Scholl-Straße sind Wohnbauflächen innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets vorgesehen. Die Wohngebiete werden durch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünfläche getrennt. Desweiteren ist an der Südwestspitze des Planungsgebietes entlang des Zehnerweges ein Gewerbegebiet vorgesehen, das das Gegenüber zum bestehenden Gewerbegebiet zwischen Schongauerstraße und Zehnerweg bildet.

B. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt westlich des Lechs auf einer weitgehend ebenen Flussterrasse. Die Böschung der Flussterrasse begrenzt das Planungsgebiet im Osten. Nordöstlich und östlich unterhalb des Planungsgebiets liegen Wohngebiete an der Dominikus-Zimmermann- bzw. Valentin-Kindlin-Straße. Die Fußgängerentfernung beträgt von der Mitte des Planungsgebiets bis zum historischen Hauptplatz der Altstadt am östlichen Lechufer rund 1200 m. Die Entfernung zum Bahnhof der Stadt beträgt von der gleichen Stelle rund 800 m. Nördlich der von der Schongauer Straße nach Osten in das Planungsgebiet führenden Waldheimer Straße besteht bereits eine Grundschule, an der weiter nördlich gelegenen Israel-Beker-Straße steht eine Sporthalle. Die Stadt plant in der weiter südwestlich

gelegenen Ritter-von-Leeb-Kaserne einen Kindergarten, der auch das Planungsgebiet des Katharinenangers versorgen soll.

C. Beschaffenheit des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet besteht aus einer weitgehend ebenen Flussterrasse auf ca. 600 m ü. NN, der erhaltenswerte Baumbestand wurde in Planzeichnung festgesetzt. Der Baugrund besteht größtenteils aus Kies und Schotter, der höchste Grundwasserstand liegt ca. 10 m unterhalb der Oberkante Terrain auf ca. 590 m ü. NN.

Das Gelände ist nördlich der Waldheimer- bzw. Geschwister-Scholl Straße weitgehend mit ehemaligen Kasernengebäuden bebaut. Das Gelände südlich davon ist überwiegend mit Werkstatthallen, einem Sanitätsgebäude sowie befestigten Plätzen und Schuppen bebaut, die ausnahmslos beseitigt werden sollen.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Die Stadt Landsberg am Lech hat das Kasernengelände erworben. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Es ist vorgesehen, das Planungsgebiet entsprechend den Vorschlägen des Bebauungsplans neu zu parzellieren und in Einzelgrundstücke aufzuteilen.

E. Bauliche Nutzung

Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt (siehe auch Anlage 03 „Grafische Flächenübersicht“):

Der nordwestliche Teilbereich des Planungsgebiets zwischen der Waldheimer Straße im Süden, der Saarbürgstraße im Osten und der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs im Norden und Westen wird als Mischgebiet festgesetzt. In dieser Fläche liegt nördlich der Israel-Beker Straße die Sporthalle, die vor allem für die südlich des Gevierts liegende Grundschule genützt wird, und südlich der Israel-Beker Straße die ehemaligen Mannschaftsgebäude der Kaserne, die eine Wohnnutzung zugeführt werden. Westlich der Sporthalle wird ein ehemaliges Kasernengebäude vom Finanzamt Landsberg als Bürogebäude genutzt. Das Gebiet ist weitgehend bebaut, als städtebauliche Ergänzung werden einige Neubauten hinzugefügt.

Das Teilgebiet zwischen der Schongauer Straße und der westlichen Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans beidseits des Einmündungsbereiches der Waldheimer Straße in die B17 wird als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, teils um den Bedarf an Gewerbegrundstücken entlang der Schongauer Straße zu erfüllen, andererseits aber auch um einen Schallpuffer zwischen Wohn- und Mischgebieten und der B17 zu erreichen.

Das Geviert innerhalb der Saarbürgstraße im Norden und Westen und der Geschwister-Scholl- bzw. Graf-von-Stauffenberg Straße im Süden und Osten wird als Mischgebiet festgesetzt. Es enthält das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Offiziersheim Ecke Saarbürg-/Geschwister-Scholl-Straße. Östlich dieses Gebäudes wurde ein öffentlicher Grünbereich als Endpunkt des sich nach Süden erstreckenden Grünangers festgesetzt.

Weiterhin ist in diesem Teilbereich in einem ehemaligen Kasernengebäude das staatliche Hochbauamt untergebracht.

Östlich der Graf-von-Stauffenberg Straße liegt bis zur Hangkante im nordöstlichen Bereich ein Mischgebiet mit Reihenhäusern und einem Garagenhof, südlich davon das Mischgebiet mit der ehemaligen, erhaltenswerten Ausbildungshalle. Entlang der Nordostgrenze des Planungsgebietes erstreckt sich ein Mischgebiet, in dem derzeit Wohnräume einer Trägergemeinschaft für betreutes Wohnen untergebracht sind.

Das Planungsgebiet südlich der Waldheimer Straße bzw. Geschwister-Scholl-Straße und südlich der ehemaligen Ausbildungshalle wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es enthält unmittelbar südlich der Waldheimer Straße, östlich der Saarburgstraße und westlich der von der Geschwister-Scholl-Straße nach Süden führenden Alois-Elsner-Straße Geschossbauten für Wohnungen, auf den übrigen bebaubaren Grundstücken des allgemeinen Wohngebiets wurden Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise in Form von Reihen- bzw. Doppelhäusern festgesetzt.

Im Bereich westlich der Einmündung der Alois-Elsner-Straße in die Geschwister-Scholl-Straße (WA 4) ist beabsichtigt einen Kindergarten zu errichten. Somit verknüpft sich hier die bestehende Grundschule über den Grünanger mit Verkehrsübungsplatz bis hin zum Kindergarten zu einem von Kindern genutzten Mittelpunkt des Planungsgebietes. Dadurch finden hier die Kleinkinder von Anfang einen Bezug zur Schule. Durch den dann bereits vertrauten Weg zum Kindergarten vermeidet man eine Neuorientierung des Schulweges bei der Einschulung.

Im südwestlichen Bereich östlich des Zehnerweges wird wiederum ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, das ein Gegenüber zum westlich der Bebauungsplangrenze gelegenen Gewerbegebietes schafft.

F. Flächenanteile

Die in Anlage 01 durchgeführten Berechnungen ergeben folgende Flächenaufteilungen:

Bruttobaufläche	23,67 ha	= 100,00 v. H.
abzüglich öffentliche Verkehrsflächen	3,97 ha	= 16,76 v. H.
abzüglich Gemeindebedarfsflächen, wie öff. Grünflächen, Kinderspielplätze	3,53 ha	= 14,92 v. H.
Netto-Baugebiet	16,17 ha	= 68,32 v. H.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 sowie im Mischgebiet MI 9 wurden 109 Parzellen für Einfamilienhäuser als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit insgesamt 116 Garagen und 105 offenen privaten Stellplätzen ausgewiesen. Weiterhin sind innerhalb dieser Gebiete 7 Baufelder für den Geschosswohnungsbau mit ca. 160 Wohneinheiten und 5 Tiefgaragen vorgesehen.

Innerhalb der Mischgebiete MI 1 bis MI 8 können ca. 338 Wohneinheiten errichtet werden. Dabei wurden bei noch nicht gebauten oder nicht bekannten Nutzungen innerhalb der Mischgebiete diese rechnerisch jeweils zur Hälfte einer Wohnnutzung mit Geschosswohnungen à 90 m² BGF und einer gewerblichen Nutzung gezählt. Bei

unzulässiger Wohnnutzung (entlang der B17 und der St2054) wurde die gesamte BGF einer gewerblichen Nutzung zugeschlagen. Der Stellplatzbedarf innerhalb der Mischgebiete wird über Tiefgaragen und 2 Parkdecks, eines westlich der Mannschaftsgebäude südlich des Wendehammers der Israel-Beker-Straße, das andere nördlich der Einmündung der Israel-Beker-Straße in die Saarbürgstraße sichergestellt. Zusätzlich sind offene Stellplätze möglich.

Insgesamt werden im Planungsgebiet ca. 607 Wohneinheiten mit einer möglichen Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 62.500 m², des weiteren ca. 64.000 m² BGF gewerblich nutzbarer BGF in den Mischgebieten ausgewiesen. Die bereichsweise Berechnung der Wohneinheiten und Bruttogeschossflächen findet sich in Anlage 02.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Schule wurde ein abtrennbarer Lehrerparkplatz mit 16 Stellplätzen geschaffen.

Die Gewerbegebiete Ge(e)1 und Ge(e)2 decken ihren Stellplatzbedarf über Tiefgaragen und offene Stellplätze, im Gewerbegebiete Ge(e)3 sind oberirdische Garagen und offene Stellplätze möglich.

Innerhalb des gesamten Planungsgebietes wurden 219 öffentliche Stellplätze ausgewiesen, davon 10 behindertengerecht. Die behindertengerechten Parkräume wurden sorgsam über die Planungsfläche verteilt, so z.B. auch neben dem Wertstoffcontainern an der Irving-Heymont-Straße. Desweiteren sind Flächen für 3 öffentliche Kinderspielplätze und 1 Bolzplatz vorgesehen. Jeweils 1 Kinderspielplatz befindet sich in den 2 Hauptwohngebieten WA 1/3 und WA 2/4, ein zusätzlicher im südlichen Grünangerbereich in Verbindung mit dem Bolzplatz.

Der zu erwartende Bevölkerungszuwachs beträgt ca. 850 Einwohner mit 110 volksschulpflichtigen Kindern.

F. Erschließung

Der nördliche Bereich des Planungsgebiets wird in Anlehnung an die vorhandenen Erschließungsstraßen des ehemaligen Kasernengeländes erschlossen. Dabei können die vorhandenen Straßenunterbauten zum Teil mit genutzt werden. Haupterschließungs- und Sammelstraße ist die Saarbürgstraße mit Anschluß an die Katharinenstraße im Norden (stadtseitiger Anschluß), die im Zentrum nach Westen in die Waldheimerstraße verschwenkt und von dort auf die Schongauerstraße (B17) mit regionaler Bedeutung mündet.

Von der Katharinenstraße zweigt im nördlichen Bereich die Israel-Beker-Straße als Stich nach Westen zum Anschluß der bestehenden Mannschaftsgebäude, des Finanzamtes und bestehenden Wohnanlagen des Bundes ab. Im Nordosten wird durch die Saarbürgstraße, die Graf-von-Stauffenberg-Straße und die Geschwister-Scholl-Straße ein Erschließungsring gebildet, der zusätzlich durch die Irving-Heymont-Straße in Ost-West-Richtung durchtrennt wird. Damit sind die entstehenden Grundstückspartellen optimal erschlossen und damit vermarktbar.

Die Schule im zentralen Gemeinbedarfsgebiet erhält an der Waldheimerstraße eine Schulbushaltestelle für die Kinder, der Gehweg wurde an dieser Stelle markant verbreitert. Ob eine öffentliche Buslinie entlang der Waldheimerstraße über die Katharinenstraße in Stadtrichtung ausgeführt wird, ist noch in Abwägung, wäre aber aus ökologischen Gründen sicherlich sinnvoll. Wenn Gehwege gleichzeitig als Schulwege dienen würden sie in einer Breite von 2,5 m ausgeführt und wo möglich durch Parkstände oder Grünstreifen von den Haupterschließungsstraßen Saarbürgstraße und Waldheimer-Straße getrennt.

Das südliche Planungsgebiet südlich der Waldheimer- bzw. Geschwister-Scholl-Straße wird vom Westen durch die Viktor-Frankl-Straße als Wohnweg mit südlichem Wendehammer erschlossen. Von diesem wiederum zweigt eine Ringschließung des Wohngebietes WA 1 ab, bei der sämtliche Häuser und deren Garagen direkt erschlossen werden.

Der östlich der zentralen nordsüdverlaufenden Grünfläche verlaufende Teil des Wohngebiets südlich der Geschwister-Scholl-Straße wird durch die neu zu bauende Alois-Elsner-Straße erschlossen, an der wiederum die Edith-Stein-Straße als Ring- und Stickerschließung mit südlichem Wendehammer die einzelnen Wohneinheiten des Wohngebietes WA 2 direkt erschließt. Die Straßenkreuzungen werden durch eine Abfolge von Plätzen belebt und gestaltet.

Das gesamte Wohngebiet beiderseits des zentralen Grünzuges wird mit Fuß- und Radwegen vernetzt, die am südlichen Ende des Grünzuges über die Bahnlinie Schongau - Landsberg hinweg einen Anschluß an das Fußwegsystem am westlichen Lechufer erhalten sollen.

Südlich der Geschwister-Scholl-Straße führt ein weiterer Fußweg über die Hangkante hinab zur Haltestelle der Bahnlinie Schongau - Landsberg. Das innere Erschließungssystem des Planungsgebiets wird nach Westen über die Waldheimer Straße an die Schongauer Straße und nach Norden über die Saarburgstraße an die Katharinenstraße angeschlossen. Das südliche Ende der Viktor-Frankl-Straße wird vom vorhandenen südlich gelegenen Zehnerweg bewusst getrennt, damit Schwerlastverkehr, der zur Erschließung des südlichen Gewerbegebietes GE(e)3 und seinem östlichen Pendant außerhalb des Planungsgebietes nicht in Vernetzung mit dem Parkverkehr des Wohngebietes WA 1 stattfindet.

Das gesamte Planungsgebiet ist und wird an die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Stadt angeschlossen. Die Versorgung des Gebiets mit Strom, Erdgas ist gesichert. Die Abfallbeseitigung wird durch die Stadt übernommen.

G. Weitere städtebauliche Erläuterungen

Die Stadt beabsichtigt, im südlichen Teil des Planungsgebiets den in der Bevölkerung bestehenden Bedarf an Einfamilienhäusern zu decken. Es ist vorgesehen, Reihen- bzw. Doppelhäuser um ostwestverlaufende Stichstraßen zu gruppieren, die als Wohnstraßen ausgebaut werden sollen. Dies bedeutet Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer und Schritt-Tempo für Kraftfahrzeuge. Die anfängliche Idee, das Verkehrsaufkommen in diesen Stichstraßen möglichst gering zu halten und die Garagen jeweils am Beginn der Stichstraße in Sammelgaragen bzw. Garagenhöfen anzuordnen um die Wohnqualitäten zu erhöhen, wurde aus Gründen der schweren Vermarktbarkeit selbst in Stadtkernnähe verworfen. Trotzdem steht die Wohnstraße auch Kindern und Bewohnern als Freiraum zur Verfügung, was durch die Ausbildung der Straßen ohne Gehsteig innerhalb des Wohngebietes und des Fahrbahnbelages erreicht werden soll.

Im nördlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen die ehemaligen Kasernengebäude, von denen ein großer Teil Büronutzung bzw. öffentliche Verwaltungen aufnehmen wird. Die ehemaligen Mannschaftsgebäude werden zu Wohngebäuden umgebaut werden. Die ehemalige Ausbildungshalle an der östlichen Hangkante östlich der Graf-von-Stauffenberg-Straße soll erhalten werden, sie kann als Versammlungs- bzw. Ausstellungshalle genutzt werden.

Durch die besondere Nutzungsstruktur des gesamten Geländes ist es möglich, dass im Innenstadtgebiet ein Baugebiet entsteht, in dem Wohnen und Arbeiten in unmittelbarer Nähe nebeneinander verwirklicht werden können.

H. Altlasten

Nach den bisherigen Untersuchungen sind die geplanten Nutzungen nicht grundsätzlich durch Bodenverunreinigungen in Frage gestellt. Aufgrund der vielschichtigen Nutzung des Areals kann das lokale Auftreten von relevanten Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. In großen Teilen des Geltungsbereiches ist aufgrund der Bodenversiegelung bisher keine flächendeckende Aussage zu Bodenverunreinigungen möglich. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wurde deshalb der gesamte Geltungsbereich mit dem Planzeichen Nr. 15.12 „Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Weiterhin wurden Festsetzungen getroffen, die im Falle von lokalen Bodenverunreinigungen das Verfahren während des Bodenaushubs und weiteren Bauablaufs regeln und begleiten. Zusätzlich existieren zwei Gutachten der Büros „Geomer, Augsburg“ und „Blasy+Mader, Eching“, die bei der Stadtverwaltung Landsberg eingesehen werden können.

Im Zuge der Bauleitplanung wurde seitens der Stadt entschieden, dass die entdeckten Auffüllungen im Südosten des Areals zur Begrenzung der Mehrkosten nicht mehr zur baulichen Nutzung vorgesehen werden.

Weiterhin wurden bei der Altlastenverdachtsfläche im Südwesten nun ein Gewerbegebiet Ge(e)3 neu ausgewiesen. Dies hat außerdem den Vorteil, dass Immissionen aus dem westlich des Geltungsbereiches liegenden bestehenden Gewerbegebietes nicht direkt an ein neues Wohngebiet grenzen, sondern wiederum an ein Gewerbegebiet, von diesem das Wohngebiet entlang der Viktor-Frankl-Straße genügend Schutzabstand hat.

Auch bei dem Gewerbegebiet Ge(e)2 südlich der Waldheimer-Straße ist aufgrund der Vornutzung als Panzerwaschplätze eine Verunreinigung des Bodens wahrscheinlich.

Zu beachten ist, dass die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung aufgrund der Kennzeichnung des gesamten Geltungsbereiches als Altlastenverdachtsfläche im Planungsgebiet nicht anwendbar ist. In jedem Fall muß daher ein wasserrechtliches Verfahren eingeleitet werden, in dem geklärt wird, ob und in welcher Tiefe Niederschlagswasser frei versickern kann. Eine Verunreinigung des Grundwassers durch Altlasten ist in jedem Falle auszuschließen.

I. Schall- und Erschütterungsschutz

Im Planungsgebiet sind vor allem drei Immissionseinwirkungen maßgeblich, der Verlauf der B17 im Westen, ein bestehendes Gewerbegebiet im Südwesten und die Bahnlinie Landsberg – Schongau entlang im Osten des Geltungsbereiches.

Die Nähe und Angrenzung an die Schongauerstraße (B17) führt durch den Verkehrslärm zu erheblichen Schallimmissionen. Im Mischgebiet MI 1 werden laut Landratsamt Landsberg Beurteilungspegel in Höhe von bis zu 72 dB(A) tagsüber und 65 dB(A) nachts verursacht. An den nächstliegenden Gebäudefassaden in rund 18 m Abstand werden immer noch Beurteilungspegel in Höhe von bis zu 64,5 dB(A) tagsüber und 55,5 dB(A) nachts erzeugt. Somit werden nicht nur die Orientierungswerte der Richtlinie 18005 – Teil 1 (5/87) „Schallschutz im Städtebau“ mit dem dazugehörigen Beiblatt 1, sondern sogar die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 16.06.1990 an der B17 um tagsüber 8 dB(A) und nachts bis zu 11 dB(A) erheblich überschritten. An der Katharinenstraße liegen die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte für ein Mischgebiet noch bei bis zu 2 dB(A). Mit diesen Ergebnissen wurde festgestellt, dass eine Wohnnutzung für die nächstliegenden Gebäudezeilen entlang der B17 (Schongauerstraße) und der St 2054 (Katharinenstraße) nicht geeignet ist bzw. nur durch einen sehr hohen baulichen

Aufwand möglich wäre. Es wurde daher festgesetzt, dass entlang eines Abstandes von 70 m entlang der B17 und in 35 m Abstand zur St 2054, jeweils gemessen von Straßenmitte aus, aus Lärmschutzgründen keine Wohnnutzung über den Bestand hinaus erlaubt ist. Die Fenster bestehenden Wohnungen sollten aus Sicht des Schallschutzes im Hinblick auf die Gesundheit der Bewohner auf Fenster mit integrierter Lüftungseinheiten nachgerüstet werden.

Im Bereich der Einmündung der Waldheimer-Straße in die B17 wurde beidseits ein Gewerbegebiet festgesetzt, um einerseits die städtebaulich notwendige Torbebauung als Eingang des Planungsgebietes realisieren zu können, andererseits jedoch nicht in Konflikt mit den Immissionsgrenzwerten zu gelangen.

Unterhalb des Gewerbegebiets Ge(2) ist außerhalb des Planungsgebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet Ge(e) im Bebauungsplan „Schongauerstraße“ der Stadt Landsberg festgesetzt, was in diesem jedoch aufgrund der dortigen Altlastenproblematik momentan nicht bebaut werden soll. Dies schafft einen ausreichenden immissionsdämpfenden Abstand von Wohnbebauung WA 1 zur westlich an der B17 gelegenen Aral-Tankstelle von insgesamt ca. 110 m gegeben. Selbst bei Bebauung dieses Gebiets ergäbe sich ein Abstand von ca. 34 m zur Wohnbebauung WA 1.

Südlich des eingeschränkten Gewerbegebietes ist im Bebauungsplan „Schongauerstraße“ ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, so dass von dieser Seite keine gegenseitigen immissionsbedingten Einwirkungen zu erwarten sind.

Im Südwesten des Geltungsbereiches wurde als Gegenüber des bestehenden Gewerbegebietes westlich des Zehnerwegs wiederum ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, um die immissionsbedingten Einwirkungen aufnehmen zu können.

Die eingeschränkten Gewerbegebiete Ge(e)1–3 werden mit einem maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts festgesetzt.

Entlang der östlichen Hangkante in unmittelbarer Angrenzung an den Geltungsbereich verläuft eine eingleisige Bahnlinie. Es steht zur Diskussion diese zur Sadtbahn auszubauen. Auf dieser Grundlage resultieren Emissionspegel in 25 m Abstand von der Mitte der Bahntrasse von tagsüber 57,5 dB(A) und nachts von 56,5 dB(A). Damit ist für Entwurfsplanungen nach Aussage des Landratsamtes Landsberg mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von ca. 61 dB(A) tagsüber und nicht wesentlich reduzierten Pegeln nachts auszugehen. Zum baulichen Schallschutz wird hier auf die DIN 4109 (11/89) mit Berichtigungen und Beiblättern verwiesen.

Zusätzlich ist bei einer kürzeren Entfernung als 25 m von Wohngebäude zu westlichem Bahnkörper mit Erschütterungen und Körperschallübertragungen zu rechnen. Daher wurde in der Planzeichnung zum Bebauungsplan im angrenzenden Wohngebiet WA 2 ein Mindestabstand von 27 m von westlicher Gleiskante zu möglicher Baugrenze für Wohnbebauung festgesetzt. Innerhalb eines Immissionsbereiches von 27 m bis 50 m sind weiterhin Kinder- und Schlafzimmer mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu schützen (siehe Festsetzungen zu Ziffer 13 in der Planzeichnung zum Bebauungsplan). Ragen Nebengebäude / Garagen näher als 27 m an die westliche Gleiskante, so müssen bauliche Maßnahmen getroffen werden, dass Erschütterungen und Körperschall nicht an evt. angrenzende Wohngebäude übertragen werden können.

Im Südwesten grenzt das Gewerbegebiet Ge(e)3, lediglich getrennt durch eine fußläufige Nord-Süd-Verbindung an die Bahnlinie. Dort ist eine Wohnnutzung in einem Abstand unter 25 m zur westlichen Bahnlinie aus Immissionsgründen unzulässig.

K. Brandschutz

Für den Einsatz der Feuerwehr sind in den öffentlichen Verkehrsflächen bei Sticherschließungen Wendehämmer ausgebildet. Im Mischgebiet MI 1 und den südlichen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist aufgrund der planlich gewollten Gebäudeeinstufung als Gebäude niedriger Höhe (maximal 2 Vollgeschosse, bei Pulthäusern Begrenzung der maximalen Wandhöhe auf 8,2 m über OK Terrain) ein Drehleitereinsatz nicht vorgesehen. Die Wenderadien in diesen Wohnwegen betragen demnach mindestens 18 m und wurden auf 3-achsige Müllfahrzeuge bzw. Feuerwehrrettungsfahrzeuge ausgelegt.

Im Wohngebiet WA 3 kann eine Anfahrt eines Feuerwehrdrehleiterfahrzeugs DL-23-12 über die Waldheimer- bzw. Saarburgstraße erfolgen. Gleiches gilt für das Wohngebiet WA 4. Die Zufahrt erfolgt hier über die Alois-Elsner-Straße. Eine öffentliche Wendemöglichkeit für Drehleiterfahrzeuge ist im südlichsten Wendehammer als Endpunkt der Edith-Stein-Straße des Wohngebiets WA 2 gegeben.

Die Grundstücke der Mischgebiete im nördlichen Teil des Planungsgebietes können ausreichend über öffentliche Ringerschließungen durch Drehleiterfahrzeuge angefahren werden. Eine Ausnahme bildet die Israel-Beker-Straße als Stichstraße. Hier können aufgrund der mangelnden Platzverhältnisse Drehleiterfahrzeuge nur mit Schwierigkeiten am öffentlichen Wendehammer wenden. Die Wendemöglichkeiten sind dazu in den angrenzenden privaten Grundstücken / Feuerwehrezufahrten nachzuweisen.

Kann der zweite Rettungsweg vor allem bei Gebäuden mittlerer Höhe über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr und / oder eine ungenügende Feuerwehrezufahrt nicht sichergestellt werden, so sind zwei voneinander unabhängige Rettungswege erforderlich.

Die Feuerwehr Landsberg und der Kreisbrandrat in Landsberg ist bei Bauvorhaben vom Entwurfsverfasser eigenständig und frühzeitig, auch unter dem Gesichtspunkt der Verfügbarkeit von Feuerwehrfahrzeugen und Hilfsfristen, mit einzubeziehen.

L. Grünordnung

Das Planungsgebiet stellt sich derzeit als grünordnerisch ungegliedertes, stark versiegeltes Gelände dar. Die überwiegend aus Rasen und vergreisten Bodendeckenflächen bestehenden Grünflächen weisen einen guten Baumbesatz an großteils heimischen Arten auf. Als besonders wertvoll ist hier die stark eingegrünte Lechterrassenkante sowie das Umfeld des ehem. Offiziersheims. Ecke Saarburg-/Geschwister-Scholl-Straße und das Gebiet nördlich der Israel-Beker-Straße zu bezeichnen.

Das Grünordnungskonzept unterstützt die Städtebauliche Planung und baut auf dem zentralen von Nord nach Süd verlaufenden freien Grünzug auf, der im Osten und Westen von gegliederter Wohnbebauung mit linearer Baumstruktur begrenzt wird. Hieran schließt sich das Gebiet südlich der Waldheimer-Straße an, in dem der Baumbestand zwischen den verbleibenden ehemaligen Kasernengebäuden mit Neupflanzungen locker ergänzt wird. Die östliche Grenze des Planungsgebiets stellt ein zweiter Grünzug dar, der parallel zur Lechterrassenkante verläuft und im Kreuzungsbereich des Hauptgrünzugs seine Anbindung an die freie Landschaft des westlichen Lechufers findet. Diese Verbindung wird als Biotopverbundsystem die Durchgängigkeit der Stadt zur Natur gewährleisten. Der ökologische Wert der bestehenden, jedoch durch Versiegelung isolierten Grünflächen wird dadurch wesentlich erhöht. Im Süden wird das Planungsgebiet von einem gegliederten Gewerbegebiet und daran anschließenden Sportanlagen begrenzt.

Der vorhandene wertvolle Gehölzbestand wurde, soweit es die geplante Bebauung zulässt, in die Planung integriert und ist weiterhin zu sichern.

Der Übergang von den Erschließungsstraßen zu den Grünachsen erfolgt in Abstufungen, die durch die abgestufte Größe der begleitenden Baumpflanzungen gekennzeichnet wird:

Erschließungsstraße - Sammelstraße - privater Wohnweg - Fuß- und Radwege.

Die Erschließungsstraßen werden von starkwüchsigen Bäumen 1. Ordnung gesäumt, an deren Abzweigen zu den Sammelstraßen markante Baum-Vierergruppen die Kreuzungen markieren.

Die Anliegersammelstraßen werden linear mit mittelwüchsigen Bäumen 1. Ordnung bepflanzt, von denen die privaten Wohnwege als Stichstraßen oder Ringerschließungen abgehen. Die Einmündungen werden durch Baum-Tore gekennzeichnet.

Die Bepflanzung der Wohnwege erfolgt mit Bäumen 2. Ordnung. Zur flächendeckenden Bepflanzung der Pflanzstreifen werden Stauden in Kombination mit Bodendeckerrosen in unterschiedlichen Farbgruppen verwendet. Diese differenzierte Farbgebung erleichtert Kindern und Besuchern die Orientierung.

Dieses Prinzip der differenzierten Farbgebung wird auch im Bereich der Sammel- und Erschließungsstraßen angewandt.

Von den Wohnstrassen führen von Bepflanzung frei gehaltene Fuß- und Radwege zu den Grünachsen. Durch dieses System wird eine intensive Verzahnung der Wohngebiete mit den Grünachsen erreicht. Kindern und alten Menschen wird ein Mobilitätsbereich mit reduziertem PKW-Verkehr gesichert. So ist es den Anwohnern der südlich der Waldheimer-/Geschwister-Scholl-Straße gelegenen Wohngebiete möglich, über ein an die Wohnwege anschließendes Fußwegenetz direkt in die freie Landschaft zu gelangen.

Die zentrale Grünachse wird als Landschaftspark gestaltet, dessen Sichtachse vom ehemaligen Offiziersheim an der Geschwister-Scholl-Straße bis zur freien Landschaft frei gehalten wird. Der Baumbestand wird mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern ergänzt. Die sehr lockere durchlässige Pflanzung wird im Bereich der Saarburgstraße und des Bolzplatzes verdichtet, um einen Immissionsschutz zu erreichen.

Die im Osten gelegene Grünachse weist einen hohen Baumbestand auf und ist hauptsächlich nördlich der ehemaligen Ausbildungshalle punktuell zu bepflanzen. Ansonsten ist sie im Sinne der Sichtfreiheit vor Verbuschung frei zu halten.

Aus der Ausgleichsflächenberechnung (Anlage 04) ist ersichtlich, dass kein Ausgleich zu leisten ist. Der Eingriff gilt somit nach Art. 6a Bay.NatSchG als ausgeglichen.

Anlagen:

- Anlage 01: Tabellarische Flächenübersicht vom 30.01.2003 (1 Seite DIN A4)
- Anlage 02: Gebäudebilanz Bebauungsplan vom 30.01.2003 (2 Seiten DIN A4)
- Anlage 03: Grafische Flächenübersicht vom 30.01.2003 (1 Seite DIN A4)
- Anlage 04: Ausgleichsflächenberechnung vom 01.02.2002 (1 Seite DIN A4)

Neubiberg - Landsberg, den 30.01.2003

Jürgen Gollwitzer
Dipl. Ing. TU Architekt
Architecte français

Planum Landsberg
Judith Schumacher
Landschaftsarchitektin

Amselstraße 8
85579 Neubiberg

Vordere Mühlgasse 189
86899 Landsberg am Lech