

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Katharinenanger“



Anlass

Der Bebauungsplan wurde in dem vorliegenden Bereich bereits mit Bebauungsplan vom 13.02.2004 geändert. Anstelle der konventionell vorgesehenen rd. 20 Hauseinheiten in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern war das sog. Modellvorhaben „Cohousing – gemeinschaftlich bauen und wohnen“ geplant. Die Häuser sollten in Gruppen von 3 – 5 Gebäuden an einer autofreien Zone situiert werden. Die Stellplätze und Carports lagen außerhalb, unmittelbar an der Erschließungsstraße der Graf-von-Stauffenberg-Straße. Das Befahren des privaten Wohnweges war lediglich für Sonderfälle (Feuerwehr, Krankenwagen, Möbeltransport etc.) vorgesehen. Aufgrund von Vermarktungsproblemen wird nunmehr der nördliche Bauabschnitt geändert. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 27.10.2004 der Änderung zugestimmt.

Änderungen

Die Überplanung des Abschnittes sieht folgende drei wesentliche Änderungen vor:

1. Die zentrale Stellplatzanlage wird stark reduziert. Jeweils 1 Stellplatz wird nunmehr unmittelbar am Haus angeordnet. Der Stellplatz kann wahlweise offen oder als Carport ausgeführt werden. Die restlichen Stellplätze werden unmittelbar an der Graf-von-Stauffenberg-Straße platziert und auch unmittelbar von der Straße aus erschlossen. Hierzu muss nachträglich allerdings der Gehweg abgesenkt werden. Der Vorteil dieser Erschließungsmaßnahme liegt an dem weit geringeren Flächenaufwand für die Stellplätze und der Fahrgasse. Letztere kann ersatzlos entfallen. Das Plus an Mehrfläche – ca. 495 m² - kann für die Hausgärten verwendet werden.
2. Die Hausgruppen werden weitgehend aufgelöst und in Doppelhäuser umstrukturiert. Durch das Auflösen einer Stellplatzreihe und der Fahrgasse kann die Umplanung der Häuser kompensiert werden. Waren bisher 4 Reihenhauseinheiten mit drei bis sechs Reihenhäusern (insgesamt 16 Hauseinheiten bei 8 Eckhäusern) geplant, so werden nunmehr 7 Hausgruppen mit zwei bis vier Doppel- bzw. Reihenhauseinheiten vorgesehen. Bei dieser Lösung können bei wiederum 16 Hauseinheiten sämtliche Häuser als Eckhäuser zum Verkauf angeboten werden.
3. Der private Wohnweg wird in eine öffentliche befahrbare Wohnstraße umgewandelt. Auf die autofreie Zone wird somit verzichtet. Durch die Anordnung von 13 Carports und 2 öffentlichen Parkplätzen ist mit einem Verkehrsaufkommen von mind. 15 Pkw's zu rechnen. Der Flächenbedarf für den öffentlichen Wohnweg erhöht sich von 465 m² auf 650 m², da sowohl für die Pkw's als auch das Müllfahrzeug am Ende der Straße eine Wendemöglichkeit geschaffen werden muss.

Planung

Durch die Reduzierung der Stellplatzfläche und der damit verbundenen Auflockerung der Bebauung reduzieren sich auch die Grund- und Geschoßflächenzahlen geringfügig. Statt 0,37 bzw. 0,92 werden 0,32 bzw. 0,90 erreicht. In der Flächenverdichtung erfolgt ein relativ leichter Rückgang. In optischer Hinsicht ist dies durch die neu gebildeten Räume zwischen den Häusern auch visuell zu erkennen.

Die neue Planung stellt vor allem auf die Käuferwünsche ab. Die Planungsgrundsätze des innovativen Wohnungsbaus (Modulbauweise, versetzte Anordnung von Gebäuden, Ausbau Dachterrassen etc.) können jedoch weiterhin gewahrt bleiben. Auch die äußere Gestaltung der Baukörper orientiert sich weiterhin an die der Vorgängerplanung. Das heißt, die Gebäude können mit bis zu drei Vollgeschossen ausgeführt werden. Das oberste Geschoss muss dabei jedoch etwas zurück gesetzt errichtet werden, da die Geschoßfläche bewusst **nicht** mit dem Faktor 3 (für die Anzahl der Geschosse) multipliziert wurde. Er liegt bei ca. 2,75 und schafft somit Spielraum für die Dachterrassenplanung und Rücksprünge im Dachbereich.

Die neue Bebauung wird in städtebaulicher Hinsicht befürwortet und unterstützt. Es soll auch darauf hingewiesen werden, dass das Projekt als Forschungsprojekt des Bundes für „kostengünstiger qualitätsbewusster Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern in prosperierenden Regionen“ aufgenommen wurde (bundesweit nur 3 Projekte!). Auch in dieser Hinsicht erfüllt es nach wie vor die Kriterien für innovatives Wohnen und trägt zur Modernisierung der Stadtgestalt als architektonische Dimension bei.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Umweltbericht

Wie in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans bereits geschildert, ist in der Gesamtbilanz zum Bebauungsplan Katharinenanger ein Überschuss an Flächenrücknahmen in Höhe von 49.263 m² zu verzeichnen. Da in der vorliegenden Planung keine weitere Verdichtung und Versiegelung erfolgt, ist auch in dieser Hinsicht kein Ausgleich erforderlich.

Auch die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Vergleich zu der Vorgängerplanung nicht weiter beeinträchtigt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist daher entbehrlich.

Altlasten

Hinsichtlich möglicher Altlasten wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Ausführungen auf Seite 7 der Begründung zum Bebauungsplan Katharinenanger verwiesen.

Änderungsbereich in Zahlen

Flächenübersicht

- | | |
|------------------------|----------------------|
| • Baugrundstücke | 2.635 m ² |
| • Privatwege | 175 m ² |
| • Öffentlicher Wohnweg | 650 m ² |
| • Öffentliche Gehwege | 350 m ² |

• Stellplatzanlage	215 m ²
• Öffentlichen Grünfläche	325 m ²
• Gesamt	4.350 m²

Anzahl Wohneinheiten und Einwohnerzuwachs

Bei rd. 16 Wohn- bzw. Hauseinheiten ist mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 40 Personen zu rechnen.

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 - Ganzenmüller

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 03.03.2005

Michler
Baurätin z.A.

Anlagen: Seiten 7 und 8 und Anlage 4 aus der Begründung zum Bebauungsplan Katharinenanger