

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans **Katharinenanger**



1. Anlass

Der Bebauungsplan Katharinenanger soll im Bereich der Edith-Stein-Straße den geänderten Planungsabsichten angepasst werden. Der Bebauungsplan sieht aktuell für diesen Bereich im nördlichen Teil Geschosswohnungen und im südlichen Bereich Einfamilienhäuser in Form von Reihen-, Doppel- bzw. freistehenden Häusern vor. Es herrscht die Auffassung, dass eine Bebauung nach aktuellem Bebauungsplan städtebaulich nicht sonderlich attraktiv sei. Es sollte deshalb nach neuen Planungsvarianten gesucht werden. Zuletzt wurde der Bereich von Architekten aus dem Raum Ammersee mit den sog. Starterhäusern überplant. Da sich das Konzept am Markt nicht durchsetzen konnte, wurde in einem kleinen Bauträgerwettbewerb erneut nach städtebaulichen und architektonischen Lösungsmöglichkeiten gesucht. Als bester Entwurf wurde dabei vom Verwaltungs- und Finanzausschuss der Stadt Landsberg die Arbeit von Herrn Architekt Anton Arnold aus Landsberg gekürt. Um die Planung nunmehr auch planungsrechtlich umsetzen zu können, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

2. Entwicklung

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Eine weitere Differenzierung in Allgemeines Wohngebiet wird im Bebauungsplan vorgenommen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und erfüllt die Voraussetzungen für Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 BauGB.

3. Örtliche Lage

Der zu überplanende Bereich befindet sich unmittelbar südlich des staatlichen Hochbauamtes zwischen der Geschwister-Scholl-Straße im Norden, der Alois-Elsner-Straße im Westen und der Edith-Stein-Straße im Osten. Die beiden letzt genannten Straßen laufen im Süden keilförmig zusammen. Die Entfernung des Gebiets zur Innenstadt (Karolinenbrücke) beträgt fußläufig rd. 1100 m (Luftlinie ca. 850 m).

4. Planung

4.1 nördliche Bebauung

Der Entwurf sieht im nördlichen Bereich, unmittelbar an der Geschwister-Scholl-Straße und südlich des staatlichen Hochbauamtes einen kompakten dreigeschossigen Gebäuderiegel von rd. 90 m Länge vor. Der Gebäudekomplex ist städtebaulich auch als Gegenstück bzw. Gegengewicht zu dem massiven Gebäuderiegel des Hochbauamtes zu sehen. Die Nutzung des Neubaus soll für rd. 15 reihenhausartige Geschosswohnungen erfolgen. Anschließend an das Reihenhausbauwerk sieht der Entwurf zwei Zeilen mit jeweils 6 Einfamilienhäusern in verdichteter Bauweise vor. Bei den Gebäuden handelt es sich um Kettenhäuser mit einer Grundstücksbreite von i.d.R. 13 m. Das Kettenhaus ist als Haustyp zwischen dem freistehenden Einfamilienhaus und dem Reihnhaus einzustufen. Mit den Hausabmessungen von ca. 7,50 m x 13 m lehnt es sich an die Maße des freistehenden Einfamilienhauses an. Da es an den Grundstücksgrenzen jedoch mit dem benachbarten Wohnhaus zusammen gebaut ist, nimmt es auch

die Merkmale eines Reihenhauses auf. Da es weder dem einen noch dem anderen Haustyp eindeutig zugeordnet werden kann, spricht man in der Fachsprache von einem Kettenhaus. Hinsichtlich seiner Grundstücksgröße mit ca. 230 m² erinnert jedoch eher an die Grundstücksgröße für ein Reihenhaus, als an das eines Einfamilienhauses. Bei einer max. zulässigen Geschossfläche von z.B. 170 m² im WA 2 und WA 4 können andererseits Wohnflächen von rd. 135 m² erreicht werden, die wiederum an die Größenverhältnisse eines Einfamilienhauses heranreichen.

4.2 südliche Bebauung

Die Kettenhäuser in der verdichteten Bauweise reichen bis zur Edith-Stein-Straße. In der südlich anschließenden Dreiecksfläche sind weitere 6 Einfamilienhäuser geplant. Bei diesen Gebäuden kann man bereits von einem freistehenden Einfamilienhaus sprechen, da zwischen den Einzelgebäuden im Obergeschoss jeweils ein Abstand von 3,55 m eingeplant ist. Nur im Erdgeschoße grenzen die Gebäude über die Grenzgarage direkt aneinander an. Bei Grundstücksgrößen zwischen 350 m² und 465 m² eröffnet sich auch ein größerer Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Freianlagen und der Nutzung der Außenanlagen.

4.3 Abstandsflächen

Um die Abstandsfläche nach Bayer. Bauordnung einhalten zu können, wurde teilweise an der Grundstücksgrenze eine Baulinie festgesetzt. Das Gebäude muss damit auf die Grenze gebaut werden. Eine Abstandsfläche ist hierbei nach Art. 6 Abs. 1 Bayer. Bauordnung nicht erforderlich, da planungsrechtlich an die Grenze gebaut werden muss. In diesem Zusammenhang darf darauf hingewiesen werden, dass Fensteröffnungen in diesen Grenzwänden grundsätzlich nicht zulässig sind. Abweichungen sind nur möglich, wenn der Nachbar mit dem Fenster einverstanden ist und das Fenster feuerwiderstandsfähig (z.B. feuerbeständig in G 90 nach DIN 4102) ausgeführt wird.

4.4 Anbauten, Balkone etc.

Der Bebauungsplan setzt außerhalb der mit Baulinien und Baugrenzen gebildeten überbaubaren Fläche weitere Bauräume für Anbauten, Wintergärten, Balkone und Außentreppen fest. Die Festsetzung dient dem Zweck, das Bauquartier möglichst homogen zu bauen. Die Baukörper erhalten genau vorgeschriebene Bauräume für das Wohngebäude. Die Anbauten (die auch erst im Obergeschoss beginnen können), Balkone, Wintergärten müssen ebenfalls – falls generell gewünscht – in vorgeschriebenen Bauräumen gebaut werden. Der Bebauungsplan kann somit die räumliche Entwicklung der Kubaturen steuern und zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes gezielt beitragen.

4.5 Bauausführung und Gestaltung

Alle Einfamilienhäuser müssen zwingend zweigeschossig mit einem begrünten Flachdach errichtet werden. Durch die strenge Vorgabe der Zweigeschossigkeit und dem begrünten Flachdach soll ein abgerundetes Gesamtkonzept hinsichtlich des Städtebaus erreicht werden. Das neue Baugebiet soll dabei als eine Einheit nach außen wirken. Gestaltungs- bzw. Planungsfreiheit besteht natürlich in der individuellen Einteilung der Grundrisse, Fensteranordnungen, Materialauswahl etc. Hinsichtlich der Fassadenanstriche darf das Gesamtkonzept nicht aus den Augen verloren werden. Auch hierbei muss großer Wert auf ein schlüssiges Gesamtkonzept des neuen Bauquartiers gelegt werden. Die Fassadenfarben werden deshalb im Bebauungsplan vorgegeben. Danach dürfen die Putzfassaden nur in einem rot-braunen Ton und außenseitige Holzverkleidungen nur weiß gestrichen werden. Das enge Farbkonzept geht einher mit den Anforderungen an Verblechungen, Dachrinnen und –rohre sowie an die Dacheindeckung von Pultdächern. Diese sind bei Anbauten und Nebengebäuden vorgeschrieben. Bei ist erforderlich, um eine möglichst einheitliches Gestaltungskonzept zu erreichen. Bei den Wohngebäuden im Einfamilienhausbau muss zwingend eine extensive Dachbegrünung ausgeführt werden. Mit der Festsetzung soll zum einen ebenfalls wiederum ein lineares Gesamt-

konzept erreicht werden, zum anderen trägt das Gründach zur Verbesserung des Raumklimas bei. Durch die Wasseraufnahmekapazität der Gründächer verbleibt Regenwasser länger an der Oberfläche und kann über Verdunstung wieder direkt in den Ökokreislauf einfließen. Insgesamt verspricht die Überplanung der Quartiere einen zeitgemäßen Städtebau, der mit modernen Elementen heutiger Architektur versehen zu einer Belebung und Bereicherung des Baugebiets Katharinenanger beitragen soll.

4.6 Grund- und Geschoßflächen, Wohneinheiten

Die Grund- und Geschoßflächen variieren je nach Grundstücksfläche. Bei einem kleineren Grundstück muss die Grund- und Geschossfläche geringer ausgelegt werden, als bei einem größeren Grundstück. Generell wird der Festsetzung einer absoluten Größe Vorrang vor einer Verhältniszahl, wie es die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl vorgeben, eingeräumt. Dies erfolgt unter dem Hintergrund, dass die Grund- und Geschoßflächen bei kleineren Abweichungen der Grundstücksfläche trotzdem gleich groß sein müssen, um annähernd gleich große Baukörper zu erhalten. Hier steht die Realisierung des Gesamtkonzepts wieder im Vordergrund.

4.7 Garagen und Stellplätze

Für den Neubau an der Geschwister-Scholl-Straße ist eine Tiefgarage vorgesehen. Die Zufahrt zu der Tiefgarage ist im Osten, unmittelbar neben dem neuen Kindergarten festgesetzt. Die Einfamilienhäuser erhalten jeweils direkt am Haus eine Garage. Der Stauraum vor der Garage kann als Stellplatz genutzt werden. Bei der südlichen Bebauung reicht die Fläche für die Garage z.T. in den Bauraum des Wohnhauses hinein. Dem Bauherrn wird damit die Option eröffnet, eine Doppelgarage zu bauen. Es handelt sich dabei lediglich um eine Option, die gewählt werden kann aber nicht gewählt werden muss. Sollte die Wohnfläche jedoch mehr als 150 m² betragen, müssen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Landsberg zwingend 3 Stellplätze nachgewiesen werden. In diesen Fällen wird die Errichtung einer Doppelgarage erforderlich werden.

4.8 Topographie

Das Gelände befindet sich auf einer Höhe von rd. 602 m über Normalnull und kann als relativ eben bezeichnet werden.

4.9 Grünordnung

Festsetzungen hinsichtlich der Grünordnung beschränken sich auf die Anzahl von Laubbäumen und Obstbäumen, die in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße zu pflanzen sind, sowie auf die Auswahl an Heckenbepflanzungen. Zu weiteren Festsetzungen hinsichtlich der Grünordnung wird auf den Bebauungsplan Katharinenanger vom 24.10.2001 verwiesen.

4.10 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Für die neue Planung errechnen sich keine höheren Grundflächenzahlen gegenüber der Ursprungsplanung. Die GRZ nach dieser Planung dürfte für das Gebäude an der Geschwister-Scholl-Straße 0,45 und für den übrigen Bereich 0,40 betragen. Bei Umrechnung der Grundflächen auf die GRZ errechnen sich für das Nordgebäude 0,40 und für die übrigen Gebäude Werte zwischen 0,20 und 0,40. Es wird deshalb auch keine Mehrung des Flächenbedarfs und dem damit verbundenen Eingriff in die Natur und Landschaft zu verzeichnen sein. Ein Ausgleich ist demzufolge nicht erforderlich. Von dem abgesehen ist, wie in der Begründung des Bebauungsplans Katharinenanger beschrieben, durch den Rückbau der militärischen Anlagen in der Bilanzierung (Gegenüberstellung Bestand zu Planung) eine Abnahme von rd. 4,9 ha Flächenverbrauch zu verzeichnen.

4.11 Umweltbericht

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Danach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

4.12 Altlasten

Hinsichtlich möglicher Altlasten wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Ausführungen auf den Seite 7 und 8 der Begründung zum Bebauungsplan Katharinenanger verwiesen.

5. Erschließung

Die Erschließung des Gebiets mit Straßen und Wege ist im Bestand z.T. bereits ebenso vorhanden wie die gängigen Sparten Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Telekommunikation. Bis Baubeginn ist mit einer vollständigen Versorgung des Bauquartiers mit den v.g. Erschließungsanlagen zu rechnen.

6. Plangebiet in Zahlen

6.1 Flächenangaben

6.1.1 Bauflächen

a) Geschoßbauten	2100 m ²	
b) EFH Nord	5200 m ²	
c) EFH Süd	2350 m ²	
d) gesamt		9650 m ²

6.1.2 Verkehrs- und Grünflächen

a) öffentliche Straßen, Wege, Plätze, Grünstreifen	2380 m ²	
b) öffentliche Parkplätze	540 m ²	
c) private Wege	530 m ²	
d) gesamt		3450 m ²

6.1.3 <u>gesamter Geltungsbereich</u>		<u>13100 m²</u>
---------------------------------------	--	----------------------------

6.2 Wohneinheiten und Einwohner

Das Bauquartier ermöglicht die Errichtung von ca. 33 bis 38 Wohneinheiten. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 3 Personen für eine Wohneinheit kann mit einem Einwohnerzuwachs in Höhe von rd. 100 Personen gerechnet werden.

7. Eigentumsverhältnisse und Realisierung

Die Grundstücke befinden sich noch im städtischen Eigentum. Die Grundstücke der nördlichen Bebauung werden an einen Bauträger veräußert. Die Einfamilienhaus-Grundstücke der südlichen Bebauung werden einzeln an private Bauherren verkauft. Aufgrund der großen Nachfrage ist mit einer raschen Realisierung zu rechnen.

aufgestellt: Ref. 42 Ganzenmüller

Ganzenmüller
Techn. Oberamtsrat

Anlagen:

- Auszug Seiten 7 und 8 der Begründung zum Bebauungsplan Katharinenanger, Fassung 30.01.03, ergänzt 21.03.03
- Anlage 04 zur vor genannten Begründung