

Begründung zum Bebauungsplan Zentrales Verwaltungsgebäude



1. Anlass der Aufstellung

Die Stadtverwaltung von Landsberg am Lech ist örtlich dezentral organisiert. Die beiden Schwerpunkte bilden die beiden Verwaltungsgebäude am Hauptplatz 1 und an der Katharinenstraße 1. Daneben finden sich noch zwei weitere Dienststellenbereiche der Hauptverwaltung im Stadtgebiet, die aus Platzgründen ausgelagert werden mussten. In einer von der Stadt in Auftrag gegebenen sog. Machbarkeitsstudie konnte belegt werden, dass durch die unterschiedlich gelegenen Standorte ein nicht unerheblicher zeitlicher Mehraufwand beim Informationsaustausch innerhalb der Verwaltungsabteilungen und -referate entsteht. Auch im Hinblick auf die Einführung der sog. neuen Steuerungsmodelle, nach denen die Stadtverwaltung schrittweise in ein modernes Dienstleistungsunternehmen mit Steuerung nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen hingeführt werden soll, wird die Zentralisierung unumgänglich. Für die zügige und reibungslose Abwicklung der vielfältigen administrativen Aufgaben wird die Zusammenlegung der Verwaltungen zu einem zentralen Verwaltungsgebäude deshalb dringend empfohlen.

2. örtliche Lage und Topographie

Auf der Suche nach einem geeigneten Standort hat sich nach langen und intensiven Untersuchungen und Beratungen in den politischen Gremien der Stadt der Standort des Verwaltungsgebäudes an der Katharinenstraße 1, dem sog. Lechhaus, als am geeignetsten heraus kristallisiert. Positiv wirkt sich hier auch aus, dass das in unmittelbarer Nähe befindliche Forstamtsgebäude, das nur im Erdgeschoss mit der Dienststelle belegt war, vollständig in die Überplanungen einbezogen werden kann. Der Standort vereinigt wichtige geographische und bauliche Anforderungen, wie Altstadtnähe, Zentralität, Komplexität der Bauweise sowie Erhalt des sog. Lechhauses.

Die Topographie des Grundstückes kann aus dem Bebauungsplanteil entnommen werden. Als grober Anhaltspunkt muss von einem Gefälle des Grundstückes von Nordost nach Südwest um ca. 3 m ausgegangen werden. Das bedeutet, dass der Innenhofbereich im Mittel ca. 2 m tiefer als das Gelände der öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

3. Städtebauliche Planung

In den politischen Gremien wurde insbesondere großer Wert darauf gelegt, das 1938 errichtete, nach außen hin 3-geschoßige wirkende L-förmige Lechhaus mit dem charakteristischen steilen Walmdach, zu erhalten. Durch die Lage am vorgezogenen Eingangsportal zur Altstadt und entlang der Haupteinfahrtsstraße der Katharinenstraße hat das Gebäude eine tragende städtebauliche Funktion zu erfüllen. Das Gebäude wurde seinerzeit in Fortsetzung der Bebauung entlang der Katharinenstraße, unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum gebaut. Die städtebauliche Situation stellt auch den weiteren Maßstab für einen Neubau bzw. die Erweiterung des bestehenden Verwaltungsgebäudes dar. Die Erweiterungsfläche wird unmittelbar westlich des Lechhauses ausgewiesen. Die Stadt konnte mittlerweile auch durch den Erwerb der beiden westlichen Grundstücke Fl.Nrn. 661

(mittlerweile mit Fl.Nr. 661/2 verschmolzen) und 661/2 die Voraussetzungen dafür schaffen. Der Neubau wird durch die Festsetzung von Baulinien nach außen fixiert. Die enge Festsetzung ist aus städtebaulichen Gründen von großer Bedeutsamkeit. Der in diesem Zusammenhang durchgeführte städtebauliche Wettbewerb (die mit dem 4. Preis ausgezeichnete Arbeit soll realisiert werden) zeigt diese Notwendigkeit deutlich auf. Durch die Baulinien wird auch in planungsrechtlicher Hinsicht eindeutig gewährleistet, dass die vorherrschende Bauweise entlang der Katharinenstraße fortgesetzt werden kann. Als städtebaulich sehr elementar ist in diesem Zusammenhang auch die kleine Platzaufweitung westlich des Neubautraktes zu werten. Die alte Bebauung erfährt quasi eine Zäsur, indem eine Grünfläche zwischen Alt- und Neubebauung geschoben wird. Der Baukörper, der den Platz nach Osten abschließen muss, wird als Folge der städtebaulichen Maßstabsvorgabe ebenfalls durch die Baulinie in seiner Lage fixiert. Für einen eventuellen weiteren Bedarf an Bauflächen im rückwärtigen Bereich reicht die Festsetzung von Baugrenzen aus. Je nach Höhe der Bebauung müssen dann allerdings die Abstandsflächen nach der BayBO eingehalten werden.

4. Baunutzungsziffern

Im Zuge der Gesamtüberplanung wird auch eine Verschmelzung der drei Buchgrundstücke erforderlich. Aus den Grundstücken Fl.Nrn. 657, 657/2 und 661/2 ist ein Grundstück mit einer Flurnummer zu bilden. Hierzu muss auch eine Neuvermessung durchgeführt werden. Teile des Stammgrundstückes (Fl.Nr. 657) wurden im Laufe der Zeit bereits der öffentlichen Verkehrsfläche zur Nutzung als Gehweg und als öffentliche Parkplätze zugeschlagen. Die Grundstücksteilflächen wurden allerdings noch nicht aus dem Stammgrundstück herausgemessen. Auch für die Bemessung und Sicherung der Abstandsflächen und sonstiger bauaufsichtlicher Vorschriften (u.a. Brandschutz) ist aus Gründen der einfacheren rechtlichen Handhabung eine Verschmelzung notwendig.

Die drei Grundstücke ergeben zusammen eine Fläche von 4394 m². Nach Abzug der abzutretenden Flächen verbleibt eine Fläche von ca. 4200 m². Dies muss entsprechend bei der Festsetzung der GRZ und der GFZ berücksichtigt werden. Nach den vorliegenden Planungen für den Erweiterungsbau errechnet sich eine GRZ von 0,33 und eine GFZ von 1,52. Bei der GFZ muss berücksichtigt werden, dass die Kellergeschosse durch die relativ hohe Lage über dem Gelände (Oberkante Decke ca. 1,70 m über dem Niveau der Katharinenstraße und OK Kellerfußboden ca. höhenniveaugleich wie Gelände im Innenhof) als Vollgeschosse zählen und deshalb bei der GFZ-Berechnung vollständig eingerechnet werden müssen. Zum Vergleich errechnet sich ohne das Kellergeschoss lediglich eine GFZ von 1,20 für die Gesamtbebauung (einschl. Bestand Lechhaus und Forstamt). Um auch Erweiterungsmöglichkeiten nicht auszuschließen, wird eine GFZ von 1,75 und eine GRZ von 0,50 festgesetzt. Auch diese Festsetzungen sind städtebaulich vertretbar und fügen sich in die Umgebungsbebauung ein (vgl. Fl.Nr. 700 Post 0,34/1,68 - Fl.Nr. 665 0,4/1,3 - Fl.Nr. 665/5 0,4/1,6). Die Vergleichszahlen erreichen zwar nicht ganz die festgesetzten Baunutzungsziffern, allerdings muss auch diesen Grundstücken eine gewisse bauliche Expansion zugestanden werden. Inwieweit die Ausnutzung der Baunutzungsziffern nach diesem Bebauungsplan in die Abwägung nach § 34 Abs. 1 BauGB für zukünftige Bauvorhaben der näheren Umgebung hierbei einbezogen werden könnten, muss jedoch an dieser Stelle offen bleiben.

5. Verkehr

Die Zufahrt für die im Innenhof anzuordnenden Stellplätze erfolgt von der Straße Am Englischen Garten. Eine unmittelbare Zufahrt von der Katharinenstraße aus ist nicht zulässig. Die Stellplätze müssen im südlichen Bereich des Grundstückes angelegt werden.

Öffentliche Parkplätze für Besucher befinden sich unmittelbar östlich des bestehenden Verwaltungsgebäudes.

Auf die Einzeichnung von Sichtdreiecken wurde verzichtet, da die Zu- und Abfahrt über die Straße Am Englischen Garten mit einer Lichtzeichenanlage geregelt ist.

6. Hydrologie/Hochwasserschutz

Der Bodenuntergrund besteht aus Moränenkies und Geschiebemergel.

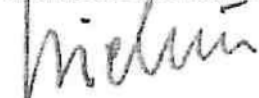
Der Grundwasserstand wurde seit 1991 kontinuierlich gemessen. Der höchst Wasserpegel wurde dabei mit 582,07 m über Normalnull festgestellt.

Das Grundstücksareal liegt in dem durch Hochwasser gefährdeten Gebiet des Lechs. Nach Angabe des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegt der Hochwasserhöchststand bei 586,50 m über NN, das entspricht der Geländehöhe an der nordwestlichen Ecke des Lechhauses (sh. H2). Da ein wirksamer Hochwasserschutz auf die ganze Höhe nicht herzustellen ist und die Vorwarnzeit einige Tage beträgt, muss die Überflutung der unter diesem Niveau liegenden Räume in Kauf genommen werden. Sofern Archivräume im Untergeschoss angeordnet werden, sind diese hochwassersicher auszubilden.

7. Realisierung

Für die Maßnahme wurde bereits ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt. Der Antrag kann im Vorgriff zu diesem Bebauungsplan auch nach § 34 BauGB planungsrechtlich behandelt werden. Mit einer Umsetzung der Baumaßnahme im Bereich der auf die Baulinien zu errichtenden Gebäude ist deshalb in Kürze zu rechnen.

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 27.06.2001



Griebinger
Baudirektor