

BEBAUUNGSPLAN LANDSBERG A. LECH

- L E C H W I E S E N -

Begründung

1. Grund für die Aufstellung

Die große Kreisstadt Landsberg a. Lech mit ihren zur Zeit ca. 20.000 Einwohnern und der bis 1990 vorauszusehenden Zunahme um weitere 2.400 Einwohner erfordert einen erheblichen Wohnungsneubau.

In unmittelbarer Stadtnähe befindet sich ein Gebiet, welches zur Zeit gewerblicher Nutzung dient. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen diese Flächen in Wohngebiete umgewandelt werden.

Das für die Bebauung vorgesehene Gelände, welches begrenzt wird von der Augsburgener Straße (B 17) an der Ostseite, von den westlichen der westlich der Lechwiesenstraße gelegenen Grundstücke, der Autobahn im Norden und dem bestehenden Baugebiet im Süden, ist ein Gebiet von ca. 20 ha, das durch Hauptstraßen zum Teil bereits erschlossen ist und das praktisch gänzlich von angrenzender Bebauung umfaßt wird.

Die Stadt, die nach wie vor erhebliche und erfolgreiche Anstrengungen zur Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben unternimmt, ist bemüht, in unmittelbarer Nähe zu diesen Grundstücken ergänzend hierzu Bauland für nicht störendes Gewerbe und Wohnungen auszuweisen.

Aus diesen Gründen wird der Bebauungsplan "Lechwiesen" aufgestellt.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg a. Lech wurde mit RS Nr. 420-4621.1 LL 16.2 vom 2.1.85 genehmigt. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist Gewerbegebiet, Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3. Besitzverhältnisse

Die Grundstücke, welche vom Bebauungsplan betroffen sind, befinden sich weitgehend in privater Hand.

4. Planungsgebiet und Planung

4.1. Planungsgebiet

Das Gebiet "Lechwiesen" liegt ca. 2000 m nordwestlich der Altstadt, umgrenzt von der BAB A 96, der B 17 (Augsburger Straße), den westlichen Grundstücksgrenzen der Gewerbegrundstücke westlich der Lechwiesenstraße, der Lechfeldstraße und schließt im Süden unmittelbar an die bestehende, vorwiegend dreigeschossige Bebauung des Baugebietes West II an. Das Gelände weist geringe Höhendifferenzen (ca. 1 m) auf.

4.2. Struktur

Das gesamte Planungsgebiet ist gegliedert entsprechend den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes. Von Norden nach Süden sind abgestuft Gewerbe-, Misch- und allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Stadt ist bemüht und hat sich im Rahmen ihrer Planungshoheit entschieden, die Größe der Verkaufsflächen und die Art der Nutzungen innerhalb der Gewerbe- und Mischgebiete zu reduzieren. Dies geschieht im ausschließlichen Interesse und zum Schutze der Altstadt von Landsberg, die unter erheblichem Einsatz von öffentlichen und privaten Mitteln Schritt für Schritt saniert wird. Die Zulassung von größeren Verkaufsstellen würde der Altstadt auf Dauer die Lebensgrundlage entziehen und das Planungsziel in Frage stellen.

Darüber hinaus würde in Verbindung mit den bereits vorhandenen Einrichtungen östlich der Augsburger Straße eine Sogwirkung entstehen, die eine weitere Kaufkraftabwanderung aus der Altstadt zur Folge hätte. Ein weiteres Geschäftszentrum in diesem Bereich ist nicht erwünscht.

Die Innenstadt ist nicht nur ein musealer Bereich, hier sind zur Sicherung einer funktionierenden Altstadt auch die bestehenden Verkaufseinrichtungen einschließlich möglicher Erweiterungen erforderlich. Zur Versorgung der Bevölkerung ist die Erhaltung dieser Einzelhandels- und Gewerbebetriebe notwendig, um Schäden von der Stadt abzuwenden.

Die Versorgung der Gesamtstadt und ebenso die des Planungsbereiches ist gesichert.

Läden, die der örtlichen Versorgung dienen, sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) ohnehin zulässig.

Innerhalb der Gewerbegebiete sind demnach Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 700 m² ausgeschlossen, während im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe generell untersagt sind.

Durch den Ausschluß von Einzelhandel liegt ein Übermaßverbot nicht vor, da im übrigen außer dem Lärmschutz keine weiteren nutzungsrechtlichen Einschränkungen vorgesehen sind.

Verkaufsfläche ist dabei der Teil der Geschoßfläche, auf der üblicherweise Verkäufe abgewickelt werden, einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Ausstellungsflächen und für Kunden zugängliche Lager- und Abholflächen.

Museale Innenstädte ohne Marktfunktion und damit ohne öffentliches Leben, also ohne Urbanität, dafür aber weitverstreute Märkte an den Ortsrändern ist nicht städtebauliche Zielvorstellung der Stadt Landsberg a. Lech

4.3 Erschließung

4.3.1 Fließender Verkehr

Die Erschließung erfolgt über leistungsfähige, zum Teil schon ausgebaute Straßen. Diese sind direkt an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Wohnkernbereiche südlich und nördlich der Carl-Friedrich-Benz-Straße werden durch Wohnstraßen mit entsprechend gegliederten Querschnitten erschlossen.

4.3.2 Ruhender Verkehr

Für die Geschoßbauten im gesamten Gebiet werden für den ruhenden Verkehr Tiefgaragen vorgesehen. Lediglich in den Stadthäusern, bei den Reihenhäusern, den dreigeschossigen Wohnungsbauten im Südwesten und den vier Einfamilienhäusern im Süden sind oberirdische Garagen vorgesehen. Stellplätze für Kraftfahrzeuge werden z.T. entlang der Erschließungsstraßen und der Wohnstraßen für die jeweiligen Häuser eingeplant. Als Grundlage für die Stellplatzberechnung bei Wohngebäuden gilt:
pro Wohnung 1,5 Stellplätze, hiervon 1,0 als Garage.

4.3.3 Fußgänger

Die Hauptfußgängerverbindungen laufen entlang der Erschließungsstraßen bzw. auf den Wohnstraßen und führen zum Teil durch die Geschößbebauung. Grünflächen und Kinderspielplätze ergänzen die Außengestaltung. Die Verbindung zum Stadtzentrum und die Anbindung der Fußgängerwege erfolgt über das bestehende Straßen- und Gehwegnetz.

4.4 Planung

Diesem hier vorliegenden Bebauungsplan sind mehrere Bebauungsstudien vorausgegangen. Die ersten Planungsbelegungen reichen bis in das Jahr 1972 zurück. Damals bereits eingeleitete Verfahren konnten aus den verschiedensten Gründen nicht abgeschlossen werden. Gegenüber den ersten Überlegungen kommt es zu erheblicher Reduzierung der Geschößzahl, die im allgemeinen Wohn- bzw. Mischgebiet auf maximal vier Geschöße festgeschrieben ist. Im Gewerbegebiet B (GE/B) werden für das Motel maximal fünf Geschöße zugelassen.

Die vorliegende Bebauungsplanung trägt dem Umstand Rechnung, daß das überplante Gebiet an allen Seiten unmittelbar an Bauquartiere anschließt und zum Teil bereits erschlossen ist.

Der Planung sind folgende Grundsätze zugrunde gelegt:

- klare Trennung von Gewerbe-, Misch- und allgemeinem Wohngebiet
- Hausgruppen mit zum Teil großzügiger Innenhofbildung
- Haupteerschließung durch bereits bestehende Straßen, die durch den Ausbau der Lechfeldstraße noch erweitert wird.
- Wohnstraßen, welche als Spielstraßen genutzt werden können
- gestaffelte Gebäudehöhen
- gegliederte Sattel- und Pultdächer.

4.5 Grünplanung

Für das gesamte Gebiet wird ein Grünordnungsplan aufgestellt. Dieser Grünordnungsplan soll auch die etwas nüchterne Situation entlang der Haupteinfahrstraße verbessern helfen (Baumreihen) und zum anderen für eine intensive Durchgrünung des gesamten Baugebietes sorgen.

Entlang der Wohnstraßen, in den Frei- und Hofräumen, werden standortgerechte Bepflanzungen durchgeführt. Die einzelnen Bäume und Sträucher werden in diesem Grünordnungsplan einzeln festgesetzt.

4.6 Lärmschutzmaßnahmen

Das Gebiet liegt eingebunden zwischen der stark frequentierten BAB A 96 im Norden und der B 17 (Augsburger Straße) im Osten. Im Westen führt die Lechwiesenstraße, die zusammen mit der Carl-Friedrich-Benz-Straße, die das Planungsgebiet in einen Nord- und einen Südteil gliedert, eine wesentliche Erschließungsfunktion auch für das westlich bzw. nördlich angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet hat.

Aus den genannten Gründen wurde bereits bei der Flächennutzungsplanung eine Staffelung der Nutzungen von Norden nach Süden, von Gewerbegebiet über Mischgebiet zu allgemeinen Wohnflächen vorgenommen.

Für die Gewerbegebiete GE (A/B) sind flächenbezogene Schallpegel festgesetzt.

Des Weiteren wird zur Autobahn ein Abstand von 40 m zur B 17, zur Lechwiesenstraße ein Mindestabstand von 20 m und zur Carl-Friedrich-Benz-Straße ein solcher von mindestens 10 m eingehalten. Entlang der Autobahn ist ein Schallschutzwall bzw. -zaun festgesetzt.

Darüber hinaus sind an allen straßenzugewandten Wohngebäuden (außer Wohnstraßen) passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen (siehe Festlegung). Weiter ist festgelegt, daß im Mischgebiet entlang der B 17 gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO Wohnungen über den Bestand hinaus aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig sind.

4.7 Bauschutzbereich nach dem Luftverkehrsgesetz

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flugplatzes Landsberg nach § 12 (3) 2 a des Luftverkehrsgesetzes (westlicher Anflugsektor).

Dies bedeutet eine mögliche Bauhöhe von 620,3 + 12,0 - 16,0 über NN (=SBP), also 632,2 bis 636,2 m über NN. Aufgrund der maximal festgelegten Anzahl der Geschoße (V) und der möglichen Dachneigung wird diese Höhe nicht erreicht (Gebäudehöhe im Planungsgebiet 592,00 - 594,00 m über NN).

4.8 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des gesamten Gebietes mit Energie und Wasser, sowie die Beseitigung der Abwässer durch Kanal, ist durch Anschluß an das Stromnetz der Lechelektrizitätswerke bzw. an die Leitungs- und Versorgungsnetze der Stadt Landsberg möglich.

5. Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung mit Plandarlegung sind vier Äußerungen eingegangen, die sich ausschließlich mit der Bebauung der jeweiligen privaten Grundstücke befaßten. Hierüber wurden entsprechende Beschlüsse gefaßt. Die Planung wird hierdurch nicht geändert. Ob und inwieweit ein Umlegungsverfahren erfolgt, wird nach Abschluß des Bebauungsplanverfahrens entschieden.

6. Das Plangebiet in Zahlen

Gesamtbebauungsplanfläche	ca. 20,0 ha
Fläche GE	ca. 11,6 ha
Fläche WA + Mi	ca. 8,4 ha
Bruttogeschoßfläche (WA + Mi)	ca. 48.700 m ²
Verkehrsfläche Gesamtgebiet	ca. 2,0 ha

Zahl der Wohnungen

1. Nettogeschoßwohnfläche (WA + Mi)	29.900 m ²
ohne Reihenhäuser	
je Wohnung 75 m ²	399
2. Reihenhäuser	38
3. Einfamilienhäuser	4
4. Gewerbegebiet A	19
	<hr/>
	ca. 460
	=====

Dies entspricht einer möglichen Einwohnerzahl von ca. 1.300 und einer Wohndichte von 155 E/ha (WA + Mi).

7. Kostenschätzung

Für die noch notwendige Erschließung sind folgende Aufwendungen erforderlich:

Straßenbau	1.200.000.-- DM
Kanal	580.000.-- DM
Wasserversorgung	120.000.-- DM
	<hr/>
ca.	1.900.000.-- DM
	=====

8. Finanzierung

Die erforderlichen Mittel werden nach Abschluß des Verfahrens in den Haushalt aufgenommen. Die Finanzierung ist durch Erschließungs- bzw. Finanzierungsverträge, Herstellungsbeiträge und Eigenmittel vorgesehen.

Landsberg a. Lech, im Januar 1983
Stadtbauamt:



Griebinger
Baudirektor

Geändert: 17.11.1983
geändert: 18.10.1984
geändert: 12.5. 1986
geändert: 25.3. 1987
geändert: 16.12.1987
geändert: 27.01.1988
geändert: 22.07.1988