

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans West III-B



1. Anlass

Anlass für die Änderung ist die städtebauliche Neuordnung im Bereich der Weißdornstraße. Am nördlichen Ende der Weißdornstraße befindet sich eine rd. 2600 m² große Freifläche. Für die Nutzung der Freifläche sieht der Bebauungsplan West III-B aus dem Jahr 1979 im südlichen Bereich auf einer Fläche von rd. 525 m² eine Bebauung mit einem weiteren Reihenhaus und für die restliche Fläche eine öffentliche Grünanlage vor. Um im Außenbereich weiteren Flächenverbrauch zu vermeiden, sollen entbehrliche innerörtliche Freifläche nachverdichtet und einer Bebauung zugeführt werden. Der Stadtrat hat sich dieser Argumentation angeschlossen und die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

2. Entwicklung

Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet eine Darstellung als Wohnbaufläche und öffentliche Grünfläche vor. Da die Grünfläche in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden soll, ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Das Bauleitplan-Verfahren zur Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

3. Örtliche Lage

Der Änderungsbereich befindet sich im westlichen Stadtgebiet. Es ist von der B 17 (Augsburger Straße) kommend über die Iglinger Straße und Sebastian-Rieger-Straße aus zu erreichen.

4. Planung

4.1 Bebauung

Die Freifläche soll mit 2 Einfamilienhäusern, 1 Doppelhaus und einem Reihenhaus (als Anbau an bestehende Reihenhäuser) bebaut werden. Für den südlichen Bereich lagen bereits einige Anfragen vor. Der zuletzt gefasste Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses lässt 2 Reihenhäuser als Anbau an die bestehenden Reihenhäuser und 1 Doppelhaus zu. Die neue Planung sieht eine vollständige Bebauung der Grünflächen vor. Danach ist im Norden ein größeres Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von rd. 190 m² und südlich daran anschließend ein kleineres Einfamilienhaus mit rd. 100 m² Grundfläche vorgesehen. Im Süden verbleibt es bei dem bereits mit Beschluss erfassten Doppelhaus mit rd. 170 m² Grundfläche. An die bestehenden Reihenhäuser ist der Anbau eines weiteren Reihenhauses geplant. Die Garagen und Stellplätze für die Wohnhäuser werden überwiegend auf den Grundstücken der Wohngebäude untergebracht. Lediglich für eine Doppelhaushälfte müssen Garage und Stellplatz außerhalb des Wohnbaugrundstückes errichtet werden.

Die Einfügung der neuen Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung ist eine wichtige städtebauliche Aufgabe. Die nördlichen Einfamilienhäuser orientieren sich deshalb auch an die umgebenden Wohnhäuser, die mit einem Erd- und Dachgeschoss ausgeführt wurden. Die Dachneigung kann wegen der exponierten Lage am Hang etwas steiler gewählt werden. Die Einfügung ist dadurch jedoch weiterhin gewahrt. Durch die Zäsur mit dem öffentlichen Gehweg kann das südliche Doppelhaus der südlichen Bebauung zugeordnet werden. Diese besteht vorwiegend ebenfalls aus einer Erd- und Dachgeschossbebauung. In Teilbereichen – sh. Anwesen Weißdornstraße 24 – handelt es sich um eine einhüftige Bebauung. D.h. das Gebäude ist im Norden zweigeschossig und im Süden eingeschossig. Für das Doppelhaus wäre durch die Festsetzung einer niedrigeren Dachneigung (mind. 36°) ebenfalls diese modifizierte Bauweise möglich. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Firsthöhe zu legen. Hier darf der vorhandene Firsthorizont nicht bzw. nur unmerklich überschritten werden. Es wurde deshalb einheitlich eine max. Firsthöhe von 9,25 m für alle Gebäude festgesetzt.

Die Bebauung fügt sich auch mit ihrer Bauweise in die Umgebungsbebauung, die sich vorwiegend ebenfalls aus freistehenden Einzelhäusern und einem Doppelhaus zusammensetzt, ein. Gleiches gilt für die Maße der baulichen Nutzung. Bei einer GRZ um von 0,23 bis 0,25 für die Einzelhäuser, 0,30 für das Doppelhaus und 0,35 für das Reihenhaus werden vorhandene Grundflächenzahlen von 0,20 bis 0,38 nicht bzw. nur geringfügig überschritten.

4.2 Topographie

Der Änderungsbereich ist als eben zu bezeichnen. Er befindet sich oberhalb einer Hangterrasse, die aus würmeiszeitlichem Niederterrassenschotter des Lechs besteht. Die mittlere Höhe beträgt rd. 598 m über Normalnull. Unterhalb des Hangs misst die Höhe rd. 594,5 m über Normalnull.

4.3 Grünordnung

Der bisherige Einschnitt mit den Grünflächen in den Bauleitplänen erscheint relativ unmotiviert und aus heutiger Sicht nicht zwingend erforderlich. Da die Grünflächen auch nicht für Freizeitaktivitäten genutzt werden, kann auch in dieser Hinsicht wenig gegen eine Bebauung eingewandt werden. Für Freizeitnutzungen steht im Übrigen der unterhalb des Hanges befindliche Bolzplatz zur Verfügung. Hier können auf einer Fläche von rd. 1000 m² Ballspiele und sonstige sportlichen Aktivitäten ausgeübt werden. Abweichend vom Bebauungsplan wurde die Grünfläche nicht mit Bäumen bepflanzt. Lediglich nördlich des Weges, der weiter nördlich als im Bebauungsplan eingezeichnet verläuft, wurden 4 Bäume gepflanzt. Da es sich um relativ kleine Laubbäume handelt (Linden und Kastanie) sollen die Bäume verpflanzt werden. Hierzu wird jeweils an den Eckpunkten des öffentlichen Fußweges eine kleine Grünfläche vorgesehen. Durch die kleine Abschrägung des Einfamilienhaus-Grundstückes entsteht wieder Platz für eine Parkbank, die sich z.Zt. weiter nördlich befindet. Die Kastanie ist in den privaten Grünbereich zu versetzen.

Um die Hangkante freizuhalten müssen im Norden der vorhandene Zaunverlauf des Grundstückes Fl.Nr. 4066 und im Süden der Grenz- und Zaunverlauf der Fl.Nr. 4062/8 aufgenommen werden. Damit ist ein Abrücken von der Hangkante um mind. 2 m bzw. 3 m gewährleistet. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Zur Eingrünung und Abgrenzung zum tiefer gelegenen Freiflächenbereich ist im Bereich der Privatgärten ein Pflanzstreifen festgesetzt. Der Pflanzstreifen bildet die Fortsetzung der nördlich und südlich bereits erfolgten Eingrünung zwischen dem Privatgrün und dem öffentlichen Grün. Außer dem Sichtschutz und der Einbindung in bestehende Siedlungsstrukturen bietet er auch Unterschlupf für Vögel und Kleintierarten.

4.5 Umweltbericht und Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung und liegt dieser bei. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wird dabei im Umweltbericht behandelt.

5. Erschließung

5.1 Straßen

Die Erschließung der Wohnhäuser erfolgt über private Zufahrten von der Weißdornstraße aus. Durch die Anordnung der beiden nördlichen Einfamilienhäuser wird die Verlegung es Fußweges um ca. 8 m nach Süden erforderlich. Bei der Verlegung ist darauf zu achten, dass das Gefälle des Weges im Bereich des Hanges nicht steiler als der jetzige Bestand ausgeführt wird. Da der Weg um das verkürzende Teilstück auf der Hangkante verläuft, können Bedenken hierzu ausgeräumt werden.

5.2 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet kann von der Weißdornstraße aus mit allen Spartenträgern erschlossen werden.

6. Plangebiet in Zahlen

6.1 Flächenbilanz

Wohnbauflächen	2305m ²
Öffentlicher Fußweg	187 m ²
Privatstraße	164 m ²
Trafostation	16 m ²
Öffentliche Grünfläche	146 m ²
Gesamt	2818 m ²

6.2 Wohneinheiten/Einwohnerentwicklung

Durch die Änderung entsteht zusätzliches Baurecht für rd. 4 – 5 Hauseinheiten. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 3 Personen kann somit mit einem Einwohnerzuwachs von rd. 15 Personen gerechnet werden.

7. Eigentumsverhältnisse und Realisierung

Die Grundstücke befinden sich z.T. in Privatbesitz. Der bisherige öffentliche Grünflächenanteil wird veräußert. Es ist mit einer raschen Realisierung der Maßnahmen zu rechnen.

8. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden wurden vom Stadtrat behandelt. Die wesentlichen Ergebnisse werden nachstehend aufgeführt:

- Den Einwänden eines Anliegers auf Entfall des Stellplatzes an seiner Grundstücksgrenze wurde entsprochen. Die Fläche wird als private Grünfläche ausgewiesen.
- Die Einwände von Anliegern auf Rückerstattung der Erschließungskosten für die Grünanlage wurden zurückgewiesen. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Rückerstattung.
- Dem Antrag auf geringfügige Vergrößerung des Bauraums im WA 1 und Zulassung einer Ausnahme für die Dachneigung von erdgeschossigen Anbauten wurde entsprochen.

aufgestellt: Ref. 42-Ganzenmüller
ergänzt Ziffer 8: 18.12.2006 Ref. 42

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 31.10.2006
i.A.

Michler
Baurätin z.A.