

Begründung zum Bebauungsplan Ost 4



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung	Seite 2
2. Entwicklung	Seite 2
3. Örtliche Lage	Seite 2
4. Planung	
4.1 Nutzung	Seite 2
4.2 Topographie	Seite 3
4.3 Bebauung	Seite 3
4.4 Erschließung	Seite 5
4.5 Grünordnung und sonstige umweltrelevanten Belange	Seite 5
4.6 Plangebiet in Zahlen	Seite 6
5. Eigentumsverhältnisse und Planrealisierung	Seite 6
6. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	Seite 6
Umweltbericht (gesonderter Teil der Begründung)	

1. Anlass der Planung

Als Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes kann das Verkehrsgutachten des Büros Lang+Burkhardt gesehen werden. Die Gutachter kamen im Rahmen der verkehrstechnischen Beurteilung für das geplante Fachmarktzentrum im Osten zu dem Ergebnis, dass ein Kreisverkehr in Höhe der Waldorfschule für die Steuerung der Verkehrsströme die beste Lösung darstellt und eine Reihe von Vorteilen bietet:

1. Die zusätzlichen Verkehre von Osten in Richtung FMZ werden vor dem Ortseingang bereits abgeleitet. Die entlang der Münchner Straße befindlichen Wohnbereiche werden dadurch vor dem zusätzlichen Verkehr geschützt.
2. Die Adlerstraße kann weiterhin an die Münchner Straße angeschlossen bleiben.
3. Durch die vorzeitige Aufteilung der Verkehre wird der Knotenpunkt Adlerstraße / Zufahrt Do-it entlastet.
4. Die Waldorfschule kann unmittelbar an den neuen Kreisverkehr angeschlossen werden.

Aufgrund der Trassenführung der Straße verbleibt zwischen der Münchener Straße und der neuen Zufahrtsstraße eine Freifläche von rd. 1,4 ha. Da sich gegenüber, südlich der Münchener Straße und westlich anschließend bereits bebaute Flächen befinden, war es nahe liegend dieser Freifläche einer baulichen Nutzung zuzuführen. Im Landsberger Osten besteht ein Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen. Es wurde deshalb die Ausweisung als Gewerbegebiet vorgeschlagen.

Der Stadtrat hat sich dieser Argumentation angeschlossen und die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

2. Entwicklung

Das Plangebiet ist im derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2001 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes. Es werden darin die öffentlichen Verkehrsflächen, Grünflächen und das Gewerbegebiet ausgewiesen.

3. örtliche Lage

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Stadteingang. Es liegt ca. 450 m südlich der A 96 und in einem Abstand von ca. 400 m westlich der Ausfahrt Landsberg Ost. Von der Ausfahrt Ost ist es über die Münchener aus erreichbar.

4. Planung

4.1 Nutzung

Die Ausweisung dieser Fläche kann nur für eine gewerbliche Nutzung erfolgen. Eine Wohnnutzung ist wegen der schalltechnischen Belastung aus dem Verkehrslärm der

Münchener Straße und der geplanten Zufahrtsstraße ausgeschlossen. Die Ausweisung der Fläche als Gewerbegebiet ist als konsequente Fortführung des westlich angrenzenden Baugebietes Ost 1 zu werten. Das bunte Spektrum der zahlreichen gewerblichen Nutzungen reicht hier von Baustoffhandel und Tankstellen bis hin zu Handwerksbetrieben und Werkstätten (Spitalfeldstraße). Die Ausnahme für Vergnügungsstätten wurde aus Gründen des Immissionsschutzes nicht zugelassen.

Die Begrenzung bzw. Einschränkung des Gewerbegebietes resultiert aus dem südlich angrenzenden Wohngebiet. Es wird deshalb ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 57 dB(A) tagsüber und 42 dB(A) nachts festgesetzt. Nähere Eingaben hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.2 Topographie

Das Gelände befindet sich auf einer Höhe von ca. 626 bis 628,5 m über Normalnull. Zur Münchener Straße hin liegt das Gelände ca. 1,50 bis 2,0 m tiefer. Das Gelände selbst steigt von Nordost nach Südwest um ca. 2,5 m an. Dies entspricht bei einer diagonalen Längenausbreitung von 190 m einer Steigung von 1,3 %.

4.3 Bebauung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise können sich an der Umgebungsbebauung orientieren. Die GRZ bewegt sich dabei bei einer Größenordnung von 0,60 und die GFZ bei 0,80. Auf die Festsetzung der Anzahl der Geschosse wurde verzichtet und stattdessen eine Traufhöhe vorgegeben. Für die Außenwirkung eines Gebäudes ist es unerheblich wie viele Geschosse es aufweist. Entscheidend ist die Wirkung, die das Gebäude durch die Kubatur und die Gestaltung der Wandflächen ausübt.

Hinsichtlich der Gestaltung von Gebäuden im Gewerbegebiet wird Bezug genommen auf die Liberalisierung des Baurechts. Der Gesetzgeber stellt bewusst die Verantwortung des Architekten in den Vordergrund und wirkt auf dessen Gestaltungskompetenzen hin. Auf weitergehende Festsetzungen hinsichtlich Dachüberstände, Fassadengliederungen, Kniestockhöhe etc. wurde deshalb verzichtet. Nicht verzichtet konnte allerdings auch im Gewerbegebiet auf die Festsetzung von Traufhöhen, sowie auf Dachformen und Dachneigungen. Der Städtebau muss die Struktur eines Gebietes im Auge behalten. Dachformen, -neigungen und Höhen prägen entscheidend und vor allem deutlich sichtbar nach außen die Stadtgestalt. Ihre städtebauliche Dimension muss bewahrt und durch Begrenzung gesteuert werden.

Im Einzelnen wurde auf folgende Festsetzungen besonderen Wert gelegt:

- Dachform

Die Dachform wird für den gesamten Geltungsbereich als Flachdach oder flach geneigtes Dach (Neigung maximal 7 °) festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der Gebäudefunktion und folglich soll hiermit ein homogenes Erscheinungsbild am Ortseingang der Stadt erreicht werden.

Ab einer Dachfläche von 100 m² sind mindestens 2/3 der Dachfläche aus ökologischen als auch gestalterischen Gründen zu begrünen. Dies dient der Verbesserung des Kleinclimas und der Wasserrückhaltung.

▪ Dachaufbauten

Dachaufbauten sind aus gestalterischen Gründen nur für haustechnische Anlagen zulässig. Eventuell erforderliche Dachaufbauten sollen sich durch Zurücksetzung um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante so unterordnen, dass eine ruhige und ungestörte Erscheinung der Dachflächen erzielt wird. Aus ökologischen Gründen sind vom Ausschluss ausgenommen technische Anlagen für die aktive Gewinnung von Sonnenenergie (z.B. Solarzellen, Kollektoren). Weiter soll ein ruhiges Erscheinungsbild nicht durch Antennenaufbauten und Satellitenempfangsanlagen beeinträchtigt werden. Entlang öffentlicher Verkehrsräume sind diese generell nicht zulässig. In rückwärtigen und von Außen nicht einsehbaren Bereich sind Antennen- und Satellitenempfangsanlagen zulässig. Aufgrund der räumlichen Zuordnung auf den rückwärtigen bzw. nicht einsehbaren Bereich ist der Ausschluss von Antennen- und Satellitenanlagen im Straßen zugewandten Teil der Gebäude zumutbar.

▪ Nebenanlagen

Aus Gründen einer einheitlichen geschlossenen Außenwirkung der Gebäude werden oberirdische Nebenanlagen nur im Bereich der überbauten Flächen zugelassen. Nebenanlagen sollen grundsätzlich im Gebäude integriert werden.

Im öffentlichen Raum sollen aus repräsentativen Gründen in den Straßenräumen keine Standorte für Wertstoffsammelbehälter vorgesehen werden. Diese sollen in die Gebäude integriert werden.

▪ Gestaltung

Hinsichtlich der Gestaltung wurde nur ein Verbot von auffälligen, unruhigen Putz- und Betonstrukturen, sowie greller Farbanstriche aufgenommen. Auf weitere Festsetzungen wurde aus o.g. Gründen verzichtet. Aus eben diesen Gründen wird es für ausreichend gehalten, wenn Anforderungen an die Gestaltung lediglich durch Hinweise und Empfehlungen im Bebauungsplan aufgenommen werden.

So dienen Empfehlungen wie

„Erwünscht sind einfach gegliederte Baukörper, die die Funktion der Teilbereiche erkennen lässt. Vorrangig sollen Materialien verwendet werden, die den Charakter eines Gewerbegebietes entsprechen (z.B. glatter Putz, Glas, Metalle)“

als Hinweis für Architekten und Bauherren wie die Gebäude im Einklang mit den Vorstellungen von moderner und zeitgenössischer Architektur gebaut werden sollen. Auf restriktive Vorgaben durch Festsetzungen kann bei Beachtung der Empfehlungen verzichtet werden.

4.4 Erschließung

▪ Straße

Die Zufahrt zu den Gewerbegrundstücken darf aus verkehrstechnischen Gründen nur über den nördlichen Teil der neuen Zufahrtsspanne erfolgen. Der relativ starke Verkehr auf der Münchener Straße darf durch ausfahrende und abbiegende Fahrzeuge nicht behindert und gefährdet werden. Weitere Gründe, die gegen eine unmittelbare Zufahrt zur Münchener Straße sprechen sind

- Erhalt der vorhandenen Baumallee
- Höhendifferenz zwischen Münchener Straße und Gewerbegebiet würden Zufahrt erschweren

Der Bereich entlang der Münchener Straße und das anschließende Teilstück an den Kreisverkehr wurden deshalb im Bebauungsplan mit einem Ein- und Ausfahrtverbot versehen. Die Zufahrten können demnach nur über die neue Zufahrtsspanne, nördliches Teilstück, erfolgen.

Zur Verteilung der Verkehrsströme ist in Höhe der Waldorfschule ein Kreisverkehr mit einem Außendurchmesser von rd. 40 m vorgesehen. Motorisierte Kundenströme, die von außerhalb des Stadtgebietes kommen, werden über die Zufahrtsspanne zunächst am Gewerbegebiet vorbei zum Fachmarktzentrum geleitet. Bei einer geplanten Dimensionierung des Straßenquerschnittes von 7,50 m ist ein reibungsloser Verkehrsfluss in bautechnischer Hinsicht gewährleistet.

▪ Sparten (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikation)

Leitungen für die verschiedenen Spartenträger finden in den Straßen und tlw. auch in den öffentlichen Grünstreifen – soweit die Baumpflanzung durch die Sparten nicht tangiert wird – Platz. Die Herstellung der Erschließung erfolgt im Zuge des Straßenbaus.

4.5 Grünordnung und sonstige umweltrelevante Belange

Die Grünordnung für das Gebiet ist geprägt durch die Baumalleen, die die neue Zufahrtsstraße beidseitig begleiten. Sie nehmen die Allee, die ins neue Baugebiet des Fachmarktzentrum (Ost 1, 5. Änderung und 1. Ergänzung) auf und führen sie als Straßenbegleitgrün weiter. Gleichzeitig kann damit auch eine Abgrenzung bzw. ein Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden. Es erfolgt ein weicher Übergang von der bebauten Landschaft mit den Gebäuden und der Straße mittels einem breiten öffentlichen und bepflanzten Grünstreifen zu den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Böden. Auf öffentlichem Grund finden 41 Straßenalleeebäume Platz. Im privaten Bereich wurde im Bereich der Stellplätze eine Festsetzung hinsichtlich der Anzahl der Bäume (je 6 Stellplätze 1 Laubbaum) und allgemein je 500 m² Grundstücksfläche 1 Baum aufgenommen.

Ein weiteres markantes Grüngestaltungselement ist in der Gehölzpflanzung entlang der Münchener Straße zu sehen. Anstelle des bisherigen landwirtschaftlichen Weges soll eine dichte Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern erfolgen. Durch die kompakte Eingrünung werden eine Abgrenzung zur Münchener Straße und eine bessere Einbindung in das Ortsbild erreicht. Die Eingrünung nimmt an dieser Stelle auch den bereits stark entwickelten Grüngürtel des westlich gelegenen Parkplatzes auf. Da der Feldweg

etwas südlicher verlief, wird der Pflanzstreifen um das Maß des Feldweges versetzt angeordnet. Auf eine Mischung des Pflanzstreifens mit Laubbäumen kann verzichtet werden, da unmittelbar angrenzend im Bereich der Böschung bereits stattliche Straßenbäume vorhanden sind. Eine Konkurrenz zu diesem Baumbestand ist nicht erforderlich, da sie ansonsten die Konturen der Baumallee verwischen würde.

Detaillierte Angaben zu umweltrelevanten Belangen sind des Weiteren dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

4.6 Plangebiet in Zahlen

Der Geltungsbereich des Plangebiets besitzt eine Größe von rd. 2,4 ha. Die Fläche setzt sich wie folgt zusammen:

gewerbliche Bauflächen	13.730 m ²
Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn, Kreisel, Gehweg)	5.910 m ²
öffentliche Grünflächen	4.770 m ²
<u>Fläche für die Landwirtschaft</u>	<u>10.175 m²</u>
gesamt	34.585 m ²

Die vorgenannten Flächenangaben enthalten z.T. auch bereits bebaute Grundflächen. Neu überplant und umgenutzt werden folgende Flächen:

Gewerbliche Bauflächen	13.730 m ²
Straßenverkehrsflächen (Teilflächen Kreisel und Fahrbahn, Gehweg)	3.315 m ²
<u>Öffentliche Grünflächen</u>	<u>2.745 m²</u>
Gesamt	19.790 m ²

5. Eigentumsverhältnisse und Planrealisierung

Die von der Aufstellung betroffenen Grundstücke befinden sich weitgehend im Eigentum der Stadt Landsberg am Lech. Aufgrund der Nachfrage nach gewerblich nutzbarem Grundstücke im östlichen Stadtteil von Landsberg am Lech ist mit einer raschen Bebauung der Gewerbegrundstücke zu rechnen. Der Bau der neuen Zufahrtsstraße wird primär für die Erschließung des im Ost 1 entstehenden Fachmarkzentrums vorrangig benötigt und ist für das Jahr 2006 vorgesehen.

6. frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Lechwerke AG, Buchloe weisen darauf hin, dass eine neue Transformatorstation erforderlich werden wird. Der Standort kann jedoch derzeit noch nicht bestimmt werden. Sie halten ein Spartengespräch vor Beginn der Tiefbaumaßnahme für erforderlich.

Des Weiteren wurde in den Festsetzungen aufgenommen, dass der Einzelhandel mit Verkauf an letzte Verbraucher im Geltungsbereich auszuschließen ist. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Autohäuser.

ergänzt 27.04.2006 Ref. 42

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 25.10.2005

Michler
Stadtbaurätin z.A.