

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 1201
Münchener Str. Süd



1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 2011/1 und 2011/2 - östlich im Eingangsbereich der Johann-Schmidt-Straße gelegen - stellt den Antrag, den Bebauungsplan Münchener Straße Süd für den Teilbereich zu ändern und zu ergänzen.

Sowohl auf Landes- wie auch auf Bundesebene werden Anstrengungen und Überlegungen angestellt, wie der Flächenverbrauch reduziert werden kann. Ein wesentlicher Punkt hierbei bildet die Nachverdichtung von Bauquartieren.

Die dichte Bebauung auf dem gering ausgenutzten Grundstück entspricht der Verpflichtung der Gemeinden zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a Abs. 1 BauGB). Das neue Landesentwicklungsprogramm gibt der Innenentwicklung und dem flächensparenden Bauen als Vorhaben für die Bauleitplanung Vorrang. Hierzu gehört auch die Nachverdichtung von Bauquartieren und das flächensparende Bauen.

Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen verbaut, sondern bestehende Wohnbauflächen zeitgemäß verdichtet. Dadurch werden nur wenig Flächen versiegelt. Hierfür müssen keine neuen Straßen erstellt werden.

2. Entwicklung

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Grundstück Fl.Nr. 2011/1 in offener Bebauung mit einem 3-geschossigen Gebäude bei einer GRZ von 0,30 und einer GFZ von 0,70 bebaubar. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet festgesetzt. Die max. Firsthöhe des Wohn- und Geschäftshauses darf max. 14,0 m betragen. Für das südlich anschließende Grundstück, Fl.Nr. 2011/2 existiert kein Bebauungsplan. Die Bebauung richtet sich deshalb grundsätzlich nach § 34 BauGB (Einfügung in die nähere Umgebung). Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Die beiden Geschosswohnungsbauten in der Johann-Schmidt-Straße 1–7 sind als sozialer Wohnungsbau vom Architekten Lichtenstern geplant und 1954 errichtet worden. In jedem Haus befinden sich 12 Wohneinheiten (2 x 6). Die Gebäude sind in einem Abstand von 8 Metern zur Straßenkante errichtet. Die beiden Geschosswohnungsbauten sind jeweils 33 Meter lang und 9,40 Meter breit. Das Dach hat eine Dachneigung von 53° und ist mit „Biberschwänzen“ doppelt gedeckt. Die Firsthöhe beträgt ca. 13,0 Meter. Das Dachgeschoß ist nachträglich ausgebaut worden. Die als Tonne gedeckten Dachgauben befinden sich in regelmäßigem Abstand zueinander und entsprechen den Fensterachsen in den darunter liegenden Geschossen.

3. Örtliche Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke zwischen Münchener Straße, Johann-Schmidt-Straße und der Straße „Am Ziegelanger“. Das Baugebiet grenzt im Norden an die Münchener Straße, im Westen an die Johann-Schmidt-Straße und im Süden „Am Ziegelanger“ an. Nördlich der Münchener Straße befindet sich das Dominikanerinnenkloster. Im Westen der Johann-Schmidt-Straße steht das Forum-Einkaufszentrum.

4.1. Planung

Beide Grundstücke sollen im Rahmen einer inneren Verdichtung weiter bebaut werden. Vorgesehen ist an der Ecke Johann-Schmidt-Straße/ Münchener Straße im EG eine Sparkassenfiliale sowie einen weiteren Gewerbebetrieb anzugliedern.

Südlich davon sollen ca. sechs Reiheneinheiten mit je zwei Maisonetten und östlich der beiden Gebäude Hs.Nr. 1-7 sollen acht Doppelhaushälften entstehen. Die bestehenden Gebäude Hs.Nr. 1-7 erhalten über den neuen Garagen Gartenterrassen, die von den erdgeschossigen Wohnungen erschlossen werden.

Die Abstandsflächen werden grundsätzlich nach Artikel 6 BayBO bemessen. Abweichend von Artikel 6 (4) und (5) wird jedoch festgelegt, dass die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H, mindestens jedoch 3 Meter betragen darf. Mit der Abweichung wird bereits auf die geplante, neue BayBO reflektiert. Die Abstandsflächen sollen dabei - wiederum im Hinblick auf die Verringerung des Flächenverbrauchs - weiter reduziert werden.

4.2. Baubeschreibung

Der Antragsteller beabsichtigt die Bebauung der Grundstücke entsprechend der Bebauungsstudie vom August 2003 zu realisieren. Dabei plant er auf dem Grundstück Fl.Nr. 2011/1 das vorhandene Wohngebäude umzubauen und zu erweitern. Das Satteldach soll dabei abgenommen und das Gebäude um 1½ Geschosse mit dem Abschluss als Pultdach erhöht werden. Im Erdgeschoß ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Südlich anschließend an das Wohn- und Geschäftshaus ist ein Appartement- und Maisonettegebäude mit 3½ Geschossen, ebenfalls mit einem Pultdach als Dachform, geplant. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 2011/2 sollen vier Doppelhäuser mit 2½ Geschossen und Pultdächern entstehen.

Die Gebäude sind wie auf einer Perlenschnur aufgereiht und öffnen sich mit dem weit auskragenden Pultdach und der Dachterrasse nach Süden.

Es handelt sich um zeitgemäße Doppelhäuser die sich sehr gut in die Umgebung einfügen. Sie sind mit einem Pultdach gedeckt. Jede Doppelhaushälfte verfügt über einen knappen aber sehr attraktiven Grünbereich (Gartenhof) mit Terrasse auf der Südseite. Die Erschließung erfolgt von Norden, über individuelle Innenhöfe.

Trotz der hohen Dichte verfügt jedes Haus über eine gute Belichtung und Belüftung und die Privatsphäre bleibt gewährt.

Die Neubauten erhalten alle Pultdächer aus Titanzink bzw. gleichfarbiger Blecheindeckung mit einer Dachneigung zwischen acht und elf Grad.

Die östliche Baugrenze von WA1 zum Nachbargrundstück wird auf 4 Meter festgesetzt.

Als Ausgleich für den wegfallenden Grünbereich erhalten die erdgeschossigen Wohnungen der bestehenden Gebäude in der Johann-Schmidt-Straße 1+3 und 5+7 Terrassen auf den neuen Garagen. Hierbei kann man sich das abfallende Gelände und die nicht ebenerdigen Wohnungen im Erdgeschoß nutzbar machen.

Die Erschließung der Doppelhäuser erfolgt über private Zuwegungen, die auch die Stellplätze im „Innenhof“ erschließen.

Die auf den Grundstücken zur Erschließung notwendigen Privatstraßen sind wie auch alle Stellplätze wasserdurchlässig zu erstellen - als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Rasengittersteine, Pflasterterrassen) oder in durchlässigem Verbundpflaster mit mindestens 2 cm Rasenfuge.

Die erforderlichen Stellplätze können in Form von Parkpaletten, Garagen und oberirdischen Stellplätzen nachgewiesen werden. Auf den betroffenen Grundstücken können maximal rund 86 Garagen und Stellplätze errichtet werden. Davon sind 10 Stellplätze für die gewerblichen Flächen notwendig, 36 für das neue Apartment- und Maisonnettewohnungen, 16 für die Doppelhäuser, 24 für die bestehenden Wohnhäuser in der Johann-Schmidt-Straße.

Die Stellplätze für das Forum werden nach der neuen Stellplatz-Satzung 2004 berechnet, so dass nunmehr nur noch 14 Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 2011/1 nachzuweisen gewesen wären. Der Antragsteller beabsichtigt diese 14 Stellplätze abzulösen. Das Grundstück Fl.Nr. 2011/1 wird somit nicht mehr mit gewerblichen Stellplätzen des Forum-Einkaufszentrums belastet.

Durch die nachträgliche Verdichtung bzw. den Umbau wird die festgesetzte GRZ von 0,30 (bezogen auf das Grundstück Fl.Nr. 2011/1) nicht überschritten - die festgesetzte GFZ von 0,7 wird nur maßvoll überschritten (GFZ neu ca. 1,00). Für das Grundstück Fl.Nr. 2011/2 für das kein Bebauungsplan existiert, errechnet sich durch die neue Bebauung eine GRZ von ca. 0,26 und eine GFZ von ca. 0,95. Das Maß der Bebauung ist städtebaulich vertretbar. Die Bebauung fügt sich in die Umgebung ein. Sie wird deshalb aus Sicht der Stadtplanung befürwortet. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung - GRZ 0,26 und GFZ 0,95 bzw. 1,00 werden die bisherigen Festsetzungen in vertretbarem Maße überschritten.

4.4 Schallschutz

Das Landratsamt Landsberg am Lech (Untere Immissionsschutzbehörde) hat Einwände bezüglich der Nähe der Bebauung im MI 1 zur Münchener Str. vorgetragen. Zur Überwindung der Einwände wurden Festsetzungen im Bebauungsplan für Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Bezüglich der Lärmeinwirkungen des Forum-Einkaufszentrums auf das Bebauungsplangebiet ist der Nachweis erbracht, wonach grundsätzlich keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Belästigungen hiervon ausgehen.

4.5. Grünordnung

Die beiden Grundstücke werden im Osten von mächtigen Pappeln gesäumt, die sich im Süden fortsetzen. Entlang der Johann-Schmidt-Straße stehen ebenfalls vereinzelt Pappeln. Die Bäume sind nach dem Zweiten Weltkrieg gepflanzt worden und haben eine Höhe von 25 bis 30 Metern erreicht. Da Pappeln maximal ein Alter von 100 Jahren erreichen, sind viele große Äste morsch und müssen regelmäßig zurück geschnitten werden. Die Bäume sind mit der geplanten Bebauung nicht zu erhalten und müssen zum Großteil aus Gründen des Schutzes von Leben und Gesundheit gefällt werden.

Hiervon ist auch der nicht so mächtige, jedoch vielfältige Baumbestand auf dem Grundstück Fl.Nr. 2011/1 betroffen.

4.6 Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz

Gemäß § 1a des Baugesetzbuches ist der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen und nach der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes auszugleichen. Da es sich im vorliegenden Fall um einen bebauten bzw. nach Bebauungsplan bereits überplanten und nach § 34 BauGB zu bebauenden Bereich handelt, ist ein Ausgleich nach der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts Berlin, Beschluss vom 20.05.2003 – 4BN 57.02, nicht erforderlich.

Auf Grundlage einer freiwilligen Verpflichtung kann ein Bedarf gemäß nachfolgender Aufstellung errechnet werden. Danach ergibt sich folgendes Bild:

Nutzung	alt m²	neu m²	+/- m²
MI mit 3293 m²			
Überbaubare Grundstücksflächen	990	870	-220
Garagen	-	580	+580
Stellplätze	1195	685	-510
Zufahrten	270	-	-270
			-420
WA mit 3635 m²			
Überbaubare Grundstücksflächen		520	520
Garagen und Stellplätze		415	415
Zufahrten		670 ¹⁾	-
			+935
gesamt			+515

1) keine Anrechnung, da Stellplätze nicht versiegelt werden dürfen

Es ergibt sich eine auszugleichende Fläche von 515 m². Der Ausgleichsbedarf ist relativ gering und kann durch Kompensationsmaßnahmen, wie Bepflanzung der Grundstücke mit Sträuchern, Bäumen und Hecken erfüllt werden.

4.7. Erschließung

Zur Erschließung müssen keine neuen öffentlichen Straßen und Gehwege gebaut werden. Die neuen Gebäude werden auf den beiden Grundstücken über Eigentümerwege und -straßen erschlossen.

Die Erschließung erfolgt über das öffentliche Straßennetz hinaus über private Zuwegungen. Die Zufahrten zu der „inneren Erschließung“ erfolgen einmal von der Johann-Schmidt-Straße nördlich der beiden bestehenden Gebäude, wo sich bereits eine Zufahrt befindet und im Süden vom Ziegelanger her. Hier bietet sich die Zufahrt über die Tiefgaragenzufahrt (Grundstück Fl.Nr. 2011) an. Dem Zufahrtsrecht muss privatrechtlich noch zugestimmt werden. Ansonsten wird die zweite Zufahrt ebenfalls von der Johann-Schmidt-Straße im Süden der bestehenden Wohnbauten erfolgen.

4.8. Altlasten

Für die Grundstücke im Geltungsbereich kann nicht ausgeschlossen werden, dass überwachungsbedürftige Auffüllungen, resultierend aus der ungeordneten Verfüllung von ehemaligen Materialentnahmebereichen (Lehmgruben) vorhanden sind.

Diesbezüglich wird angeregt, Recherchen z.B. über historische Planunterlagen durchzuführen und die Bodenschatz-/ Abfallbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech zu informieren.

Die Problematik kann grundsätzlich ggf. in nachgeordneten Genehmigungsverfahren z.B. über die Festsetzung einer Aushubüberwachung bewältigt werden.

4.9. Plangebiet in Zahlen

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 8.893 m². Die Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

• Grundstück 2011/1	2.939 m ²
• Grundstück 2011/2	3.636 m ²
• Grundstück 2011/3	359 m ²
• Grundstück 2011 (Teilfläche)	420 m ²
• öffentliche Straßenverkehrsfläche (Bestand)	972 m ²
• Gehwege (Bestand)	567 m ²

Durch die geänderten Festsetzungen lassen sich zusätzlich ca. 25 - 27 Wohneinheiten errichten. Dies entspricht einem Einwohnerzuwachs von ca. 75 Personen.

5. Regenwasserableitung

Anfallendes Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Hierbei ist die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung zu beachten.

6. Eigentumsverhältnisse und Planrealisierung

Die betroffenen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Mit einer zügigen Umsetzung ist zu rechnen.

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 07.12.2004

aufgestellt: Ref. 441

Ganzenmüller
TOAR