

Begründung zum Bebauungsplan Rathaus



1. Anlass

Dem Bebauungsplan ging als erster Verfahrensschritt (frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Zederbräu“ voraus. Der Bebauungsplan Zederbräu stammt aus dem Jahre 1998 und hatte insbesondere zum Ziel, den Zederbräusaal als Versammlungstätte zu sichern und zu erhalten. Nachdem die Stärkung der Altstadt durch Nutzung von Gebäuden für den Einzelhandel mittlerweile eine höhere Priorität eingeräumt wurde, musste von dem städtebaulichen Ziel zur Erhaltung des Zederbräusaals abgerückt werden. Der Saal wurde, nachdem der Bauausschuss zuvor einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugestimmt hatte, mittlerweile zur Verkaufsstätte umgebaut. Da sich auch weitere Nutzungsabsichten im Umfeld des Zederbräu-Grundstückes ergaben, hatte der Stadtrat eine Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans beschlossen.

Die Nutzungsänderungen wurden in folgende Bereiche untergliedert:

1. Stadtmarkt in der Zederbräu-Passage
2. variable Ladenflächen Hintere Salzgasse
3. Erweiterung Rathaus
4. Überbauung Innenhof Hauptplatz 153/154

Insbesondere auf Grund von Einwänden der Eigentümer der Grundstücke im Bereich des Zederbräus entschloss sich der Stadtrat nunmehr den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu teilen. Dabei werden für den hier vorliegenden Geltungsbereich die Ziffern 3 und 4 (Rathaus und Innenhof) heraus genommen.

2. Erweiterung Rathaus

Die Erweiterung des Rathauses ist im Bereich des westlich an das historische Rathaus anschließenden Innenhofs vorgesehen. Für den Bereich des Rathauses werden die geplanten Erweiterungen gemäß dem Entwurf der Architekten Bembé + Dellinger, Greifenberg übernommen. Um die Problematik der Abstandsflächen in den Griff zu bekommen, ist es erforderlich, dass Baulinien festgesetzt werden. Das Gebäude muss dabei keine Abstandsfläche einhalten, wenn es auf

die Baulinie gebaut wird. Voraussetzung ist allerdings, dass städtebauliche Gründe diese Bebauung erforderlich machen und nachbarschützende Belange nicht beeinträchtigt werden. Der städtebauliche Aspekt leitet sich aus dem Entwurf für die Rathaus-Erweiterung ab. Dieser wiederum ist als 1. Preisträger aus einem Realisierungswettbewerb hervorgegangen. Das Preisgericht und der Stadtrat sahen den Wettbewerbsbeitrag sowohl in städtebaulicher, als auch in architektonischer Hinsicht als beste Lösung für die Bewältigung der Integration eines Neubaus in den äußerst sensiblen Altstadtbereich an. Gemäß Art. 91 Abs. 1 Nr. 5 BayBO können Gemeinden durch Satzung örtliche Bauvorschriften über Abstandsflächen erlassen, die aus Gründen der Bau- und Ortsbildgestaltung von den Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO abweichen. Bei dem vorliegenden Geltungsbereich handelt es sich um einen Teilbereich der Altstadt. Die Vorschriften der Abstandsflächen können hier schon aus Gründen des Denkmalschutzes nicht bzw. nur in beschränktem Maße eingehalten werden. Zu bedenken ist, dass die gewachsene Struktur der Altstadt durch die tlw. sehr engen Straßenfluchten und eng bebauten Hinterhöfe nur unter Ausschluss der Abstandsflächenvorschriften der BayBO bewahrt werden kann. Es besteht somit ein großes öffentliches Interesse, dass die bauhistorisch begründete Struktur der Altstadt erhalten bleibt.

Hinsichtlich der nachbarlichen Belange ist zu überprüfen, ob und inwieweit die Belichtung, Belüftung und Besonnung von Aufenthaltsräumen der angrenzenden Gebäude beeinträchtigt wird. Hier ist insbesondere auf den Schutz der Bewohner des westlich angrenzenden Gebäudes (= Hintere Salzgasse 6) zu achten. Dem Gebot der Rücksichtnahme kommt hier eine entscheidende Bedeutung zu. Dieses Gebot, das sich insbesondere auf eine ausreichende Belichtung und Belüftung, Besonnung und Einhaltung der Brandschutzanforderungen erstreckt, ist hinreichend berücksichtigt. Der Abstand zwischen der Ostseite des Anwesen Hintere Salzgasse 6 und dem neu zu errichtenden Rathausanbau bemisst sich an der schmalsten Stelle auf 8,60. Die Wandhöhe des Rathausanbaues wird auf der Westseite max. 10,0 m betragen, die gegenüber liegende Wandfläche besitzt eine Höhe von rd. 7,70 m. Vor notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen soll ein Lichteinfallswinkel von 45° zur Waagrechten eingehalten werden. Der Lichteinfallswinkel ist senkrecht zum notwendigen Fenster in Höhe der Fensterbrüstung zu legen und soll deshalb im Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes in Höhe der Fensterbrüstung eingehalten werden. Folgende Befensterungsflächen sind zu überprüfen:

- In der betreffenden Außenwand befindet sich im Erdgeschoss eine Fenstertüre, die als Zugangstüre zur Außenbewertungsfläche (Veranda) eingebaut wurde. Die Türe wurde nachträglich im Zusammenhang mit der Außenbewertung bauaufsichtlich genehmigt. Bei dieser Türe handelt es sich somit nicht um eine für Belichtungs- und Belüftungszwecke notwendige Befensterungsfläche.

- Erst im OG ist in der Außenwand ein notwendiges Fenster eingebaut. Der notwendige Mindestabstand bemisst sich hierbei bei einem 10 m hohen gegenüber liegenden Gebäude mit 5,60 m (= 10 m – 4,40 m Brüstungshöhe Fenster 1. OG). Bei einem Abstand von 8,60 m ist das Maß reichlich eingehalten.

Hinsichtlich des Brandschutzes muss der Neubau mindestens 5 m abrücken. Dies ist mit einem Abstand von 8,60 m erfüllt.

Da auch nachbarschaftliche Interessen durch den Neubau nicht tangiert werden, ist die Festsetzung von Baulinien begründet.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Hier darf wieder Bezug genommen werden, auf die besondere Situation von historischen Stadtkernen. Inwieweit es hierzu noch besondere Begründungen für die allgemein übliche Überschreitungen bedarf sei dahin gestellt. Tatsache dürfte jedoch sein, dass die Altstadt ohne eine Überschreitung nicht lebensfähig sein würde.

3. Überbauung Innenhof Hauptplatz 153/154

Im Zuge der Erweiterung des Rathauses bietet es sich an, dass der nördlich anschließende Innenhof ebenfalls Baurecht für eine Teilbebauung erhält. Da durch den Rathausanbau eine Teilfläche des städtischen Grundstückes mit einer Größe von rd. 32 m² nicht mehr benötigt wird, kann diese Fläche dem nördlichen Grundstück Fl.Nr. 182 zugeschlagen und für eine Bebauung freigegeben werden. Da auf die Befensterung anschließender Räume Rücksicht zu nehmen ist, kann die Bebauung max. mit einem zweigeschossigen Gebäude ermöglicht werden. Die Maßnahme ist städtebaulich vertretbar und kann ebenfalls befürwortet werden.

4. Flächenübersicht

- derzeitiger Zustand

Geltungsbereich gesamt	1682 m ²
Davon bebaut	828 m ²

Freiflächen	854 m ²
-------------	--------------------

- Planung

Geltungsbereich gesamt		1682 m ²
Davon	bebaut	828 m ²
	abzüglich Abbruch	<u>90 m²</u>
		738 m ²
	Zusätzliche Bebauung	415 m ²
	Freiflächen	529 m ²

5. Umsetzung der Planung

Die Erweiterung des Rathauses ist eine dringende kommunale Baumaßnahme. Mit einer zügigen Umsetzung der Planung kann deshalb gerechnet werden.

6. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Als wesentliche Äußerung sind die Einwände eines Eigentümers des Anwesens Hintere Salzgas- se 6 zu nennen. Es handelte sich hierbei insbesondere um Bedenken hinsichtlich eines zu gerin- gen Abstandes zwischen der Rathausenerweiterung und dem Gebäude an der Hinteren Salzgas- se 6. Unter Ziffer 2 der vorliegenden Begründung wurde auf die Problematik näher eingegangen und die Gründe für die Verringerung der Abstandsflächen dargelegt.

aufgestellt: Ref. 42-Ganzenmüller

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 08.05.2006

i.A.

Michler

Baurätin z.A.