

Begründung zur 2. Änderung
des Bebauungsplans
Schongauer Straße



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	Seite 2
2. Entwicklung	Seite 2
3. Örtliche Lage	Seite 2
4. Planung	Seite 3
4.1 Bebauung/Bebauung	Seite 3
4.2 Nutzung / Schallschutz	Seite 3
4.3 Altlasten	Seite 4
4.4 Erschließung	Seite 5
4.5 Garagen/Stellplätze	Seite 5
4.6 Grünordnung	Seite 6
4.6 Plangebiet in Zahlen	Seite 6
5. Eigentumsverhältnisse und Planverwirklichung	Seite 6
6. Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange	Seite 7

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und liegt dieser bei.

1. Anlass

Anlass für die erneute Änderung des Bebauungsplans „Schongauer Straße“ ist die Bauvoranfrage des neuen Grundstückseigentümers auf Errichtung eines Büro- und Wohngebäudes sowie zweier Einfamilienhäuser anstelle von rein gewerblich genutzten Gebäuden. Zur Erlangung des Planungsrechts müsste von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in folgenden Punkten befreit werden:

- Statt Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet müsste eine Nutzung als Mischgebiet zugelassen werden;
- Anstelle einer 2-geschossigen Bebauung wird eine 3-geschossige Bebauung gewünscht;
- Stellplätze sollen außerhalb der Baugrenze errichtet werden;
- Die Zufahrt zu den Garagen soll von der Viktor-Frankl-Straße aus erfolgen.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Bei der Art der baulichen Nutzung handelt es sich um einen wesentlichen Grundzug der Planung. Eine Befreiung ist deshalb ausgeschlossen. Um die Planung gemäß Bauvoranfrage ermöglichen zu können, ist die Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Stadtrat der Stadt Landsberg hat den Änderungen der Bauleitpläne - mit Ausnahme der Zufahrt von der Viktor-Frankl-Straße - zugestimmt, vorbehaltlich allerdings der Aussagen des Lärmschutz- und Bodenschutzgutachtens.

2. Entwicklung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als schalltechnisch eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Bei Umsetzung der beabsichtigten Vorhaben ist auf einer Fläche von 3.619 m² eine Änderung des Flächennutzungsplanes in ein Mischgebiet (MI) erforderlich.

3. Örtliche Lage

Das Änderungsgebiet befindet sich an der südlichen Ortseinfahrt des Stadtgebietes. Es ist von der Schongauer Straße aus kommend, über den Zehnerweg und den Erikaweg zu erreichen.

4. Planung

4.1 Bebauung/Gestaltung

Um die beabsichtigten Vorhaben mit dem Büro- und Wohngebäude und den zwei Einfamilienhäusern realisieren zu können, ist es erforderlich, den Bauraum zu differenzieren. Die Einfamilienhäuser dürfen aus städtebaulichen Gründen nicht höher als die östlich angrenzenden Wohngebäude sein. Das Büro/Wohnhaus soll dreigeschossig errichtet werden. Es nimmt hinsichtlich der Masse und Geschossigkeit die benachbarten nördlichen Baukörperdimensionen auf. Dadurch kann eine gefällige Überleitung zu den Bestandsgebäuden des anschließenden Gewerbegebiets erreicht werden. Gleichzeitig kann auch innerhalb des Grundstücks eine Abstufung und ein Übergang zu der bestehenden Umgebungsbebauung erreicht werden. Der ausgewiesene Bauraum wird deshalb in zwei Abschnitte unterteilt. Im westlichen Abschnitt ist eine dreigeschossige Bebauung zulässig, im östlichen Abschnitt darf die Anzahl der Vollgeschosse max. zwei betragen.

Die beiden Bauraum-Abschnitte ermöglichen auch unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich der Dachformen und – neigungen. Grundsätzlich können die Baukörper mit einem Pult- oder Flachdach ausgebildet werden. Die beiden Dachformen sind als neutral einzustufen und ermöglichen den notwendigen Übergang bzw. die Einbindung der Dachformen in die vorhandene Dachlandschaft der Umgebungsbebauung. In der Umgebung sind relativ unterschiedliche Dachformen ausgeprägt. Sie reichen von dem klassischen flach geneigten Satteldach im Norden, über Pultdächer und steilere Satteldächer der östlichen Wohnbebauung, den 30°-Satteldächern der südlich anschließenden Reihenhäuser bis zu dem Flachdach des westlich benachbarten Tankstellengebäudes. Mit dem Flachdach bzw. flach geneigten Pultdach sollte die notwendige Einfügung in die Umgebungsbebauung erreicht werden können. Im östlichen Bauraum-Abschnitt, dem MI 2, wird zusätzlich auch ein Satteldach erlaubt. Das Satteldach kann hier als unproblematisch hinsichtlich der Einfügung gesehen werden, da die Umgebungsbebauung - wie vor bereits erwähnt – mit Satteldächern geprägt ist. Es eröffnet dem Bauherrn zudem die Möglichkeit unter einem größeren Angebot von Dachformen wählen zu können. Da sich diese größere Streuung städtebaulich nicht negativ auswirkt, kann dem Bauherrn die größere Wahlfreiheit eingeräumt werden.

Eine Firstrichtung ist nicht vorgegeben. Die Errichtung von Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen mit optimaler Ausrichtung nach Süden wird dadurch nicht behindert. Die Option für die Errichtung entsprechender Anlagen ist gegeben.

Für die Satteldächer ist die Farbigkeit der Dacheindeckung mit rot-, braun- oder graufarbenen Dachziegeln oder optisch gleichartigen und gleichfarbigen Materialien festgesetzt. Auch diese Festsetzung dient dazu, die neuen Baukörper in das Stadtgefüge der bestehenden Bebauung einzupassen. Im benachbarten Katharinenanger müssen Dächer mit natur- oder dunkelroten

Dachziegeln eingedeckt werden. Im Bebauungsplan „Schongauer Straße“ wurden rote Dachziegel für die Eindeckung von Satteldächern vorgeschrieben. Insofern ist es konsequent, dass auch für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Schongauer Straße wieder rote Dachziegel aufgenommen werden. Im Hinblick auf die benachbarten Gewerbebauten, bei denen Dächer aus Titanzink naturgrau oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen Materialien erlaubt sind, wurde die Farbpalette um die Farbtöne grau und braun erweitert.

4.2 Nutzung/Schallschutz

Die Festsetzung als Mischgebiet entspricht der typischen Abstufung von Baugebieten hinsichtlich ihres Immissionsverhaltens. Zur Vermeidung von Schallschutzmaßnahmen soll die Abstufung nur gebietsweise erfolgen. Auf ein Gewerbegebiet mit einem Orientierungswert nach DIN 18005 von 65/50 dB(A) tags/nachts folgt ein Mischgebiet mit 60/45 dB(A) tags/nachts. Daran anschließend das Allgemeine Wohngebiet mit 55/40 dB(A) tags/nachts;

Auf das Bauvorhaben wirken die Gewerbegeräusche der umliegenden bestehenden bzw. zum Teil noch unbeplanten Gewerbeflächen ein. Dabei handelt es sich zum einen um einen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schongauer Straße“ (südlich des Zehnerwegs gelegen), um eine Tankstelle (westlich des vorliegenden Geltungsbereichs) und südlich daran angrenzend weitere Gewerbebetriebe. Hier sind im ursprünglichen Bebauungsplan immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt, mit denen die höchstzulässige Schallemission beschrieben werden kann. Im Bebauungsgebiet Katharinenanger sind ebenfalls flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt.

Für das Wohngebiet wurden wegen der Nähe zur B 17 und der im Westen angrenzenden Tankstelle im Bebauungsplan „Schongauer Straße“ Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Südwestlich des Bauvorhabens befinden sich noch Gewerbeflächen im Geltungsbereich „Obere Wiesen“. Hier sind ebenfalls flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Aus der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung vom 22.01.2009 geht hervor, dass ausgehend von den gemäß den schalltechnischen Festsetzungen der Bebauungspläne berücksichtigten zulässigen Schallemissionen der umliegenden Gewerbeflächen, im Plangebiet die Anforderungen für Mischgebiete sicher eingehalten werden. Einer Umwidmung von GE in MI steht aus schalltechnischer Sicht nichts entgegen.

Nähere Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.3 Altlasten

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein mit Altlasten kontaminiertes Grundstück. Das Grundstück wurde ehemals als Altdeponie genutzt. Mit Nutzung des Geländes durch die „Belinda – Strumpffabrik“ wurde die Deponie mit Aushubmaterial aufgefüllt. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans wurden seitens des Landratsamtes umfangreiche Auflagen für die Nutzung des Grundstücks erlassen.

Nach dem Gutachten bezüglich des Gefährdungspotentials durch belastete Böden vom 26.01.2009 ist bei Einhaltung folgender aufgeführter Maßnahmen eine Gefährdung des Grundwassers oder künftiger Nutzer der Flächen auszuschließen:

- Einbau einer Lehmschicht mit Gefälle unter unversiegelten Flächen zur Sickerwasserableitung;
- Aufbringen von mindestens 60 cm inerten Bodens auf unversiegelten Flächen;
- Ausbau der Keller mit wasserundurchlässigem Beton mit Abdichtung von Leitungseingängen;

Nähere Einzelheiten sind auch hierzu dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.4 Erschließung

Die Zufahrt wird ausschließlich über den Wendehammer am Erikaweg organisiert. Eine Zufahrt von der Viktor-Frankl-Straße ist auszuschließen. Für die Erschließung von rückwärtigen Grundstücksteilen sind Privatwege auf dem Grundstück vorzusehen.

Die Erschließung des Grundstücks mit Strom, Gas, Wasser und Abwasser ist gesichert.

4.5 Garagen und Stellplätze

Garagen dürfen nur auf den ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Bauräume errichtet werden. Im Abstand von 1 m ist an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Fläche für Garagen ausgewiesen. Das Baurecht für die Garage darf jedoch nur innerhalb der Vorgaben der Bayer. Bauordnung ausgeübt werden. Da es sich – auch bei einem Abstand von 1 m zur Grundstücksgrenze – noch um Grenzgaragen handelt, ist Art. 6 Abs. 7 der Bayer. Bauordnung anzuwenden. Die Länge der Garage darf dabei max. 9 m bei einer max. Wandhöhe von 3 m betragen. Für sonstige Garagen, die innerhalb der Bauräume errichtet werden, bestehen keine Beschränkungen.

Die Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zu den Grundstücksgrenzen muss jedoch aus Gründen der Grüngestaltung ein Abstand von mind. 1m eingehalten werden.

4.5 Grünordnung

Festsetzungen zur Grünordnung können angesichts der Maßnahmen zur Altlastenbekämpfung nur in reduzierter Form erfolgen. Es wird generell eine Bepflanzung des Grundstücks mit mind. 1 Laubbaum je 300 m² Grundstücksfläche festgelegt. Da es sich nicht um tief wurzelnde Bäume handeln darf, können nur bestimmte Arten von Laubbäumen, sog. Flachwurzler, verwendet werden. Für Heckenbepflanzungen wird Wert darauf gelegt, dass nicht ausschließlich Koniferen, wie Thuja, Zypressen, Wacholder etc. verwendet werden. Bei diesen Pflanzen handelt es sich um „nicht heimische“ Pflanzenarten, die sich bei einer Massierung befremdend auf die heimische Vegetation auswirken. Da ihre Verwendung jedoch allgemein sehr beliebt ist, sollen sie nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sie werden deshalb als Beimischung zu heimischen Sträuchern mit einem bestimmten Prozentsatz erlaubt.

4.6 Plangebiet in Zahlen

4.6.1 Flächenzusammenstellung

Baugrundstücke		
MI 1	2.184 m ²	
MI 2	1.435 m ²	
Gesamtes Baugrundstück		3.619 m ²
Verkehrsfläche		100 m ²
Geltungsbereich gesamt		3.719 m²

4.6.2 Einwohnerzuwachs

Bei rd. 4 – 5 Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Belegung von 3 Personen ist mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 15 Personen zu rechnen.

5. Eigentumsverhältnisse und Planumsetzung

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Mit der Umsetzung der Planung ist kurzfristig zu rechnen.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden folgende wesentlichen Einwände bzw. Stellungnahme vorgebracht.

Dem Einwand des **nördlichen Nachbarn** auf Einhaltung eines Mindestabstands von Bäumen wurde entsprochen, indem zu pflanzende Bäume einen Mindestabstand von 8 m zur nördlichen Grundstücksgrenze einhalten müssen. Es wird von Seiten des Nachbarn ansonsten eine Beeinträchtigung seiner Fotovoltaikanlage befürchtet.

Das **Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde**, stellte eine Reihe von weiter gehenden Anforderungen zur Bewältigung der Altlastenproblematik auf. Die Anforderungen werden komplett übernommen, jedoch entgegen dem Vorschlag des Landratsamtes werden sie nicht als Festsetzungen sondern als Handlungsempfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Aufnahme als Festsetzung ist nicht erforderlich, da die Maßnahmen aufgrund gesetzlicher Anforderungen auch ohne ausdrückliche Festsetzung im Bebauungsplan getroffen werden müssen. Diese Vorgehensweise entspricht auch § 9 Abs. 6 BauGB, wonach nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden sollen, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

aufgestellt: Ref.404-Yamani
ergänzt Ziffer 6 Ref. 42-Ganzenmüller

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 10.02.2009
i.A.

Ganzenmüller
Techn. Oberamtsrat