

STADT LANDSBERG AM LECH

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Obere Wiesen" (Nr. 2160)

Begründung

1. Anlaß der Planaufstellung; bisherige Planungsentwicklung

Anläßlich der Auflösung der Ritter-von-Leeb-Kaserne hatte der Verwaltungs- und Finanzausschuß der Stadt Landsberg am Lech für den Bereich der Ritter-von-Leeb-Kaserne eine städtebauliche Rahmenplanung in Auftrag zu geben, in der untersucht werden sollte, wie das Kasernengelände zukünftig genutzt werden könnte. Hierbei wurden sowohl der Gebäude- und Freiflächenbestand, die Lage im Stadtgebiet, die Erschließung, die Anbindung an das nördlich gelegene Baugebiet als auch allgemeine Bedarfsüberlegungen und die Umnutzung anderer Konversionsflächen im Stadtgebiet berücksichtigt. Die Rahmenplanung wurde Anfang 1993 abgeschlossen. Die Bundeswehr ist im April 1994 aus der Kaserne ausgezogen. Am 4.5.94 beschloß der Verwaltungs- und Finanzausschuß die Vorbereitung eines Bebauungsplanes, in dem das Rahmenplanungskonzept planungsrechtlich gesichert werden sollte.

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan erfolgte am 28.7.1999 durch den Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech.

2. Planungsrechtliche Grundlagen; übergeordnete Planungsziele

Im Regionalplan der Region 14 sind für das Planungsgebiet keine konkreten Aussagen enthalten. Allgemein wird auf die Notwendigkeit eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Gewerbe- und Wohnbauflächen hingewiesen (Harmonisierungsgebot).

Die gesamte Fläche des Planungsgebiets ist in dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Beabsichtigten Nutzungen werden im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entsprechend angepasst. Im Süden und Westen des Planungsgebiets ist eine Trasse für die Umgehungsstraße der B 17 dargestellt. Das Planfeststellungsverfahren ist z.Zt. im Gange, die Auslegung ist bereits erfolgt, der Erörterungstermin wird in Kürze anberaumt.

3. Bestandsaufnahme -/ analyse

3.1 Lage des Planungsgebiets, Bebauung, Erschließung, Infrastruktur

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Stadtrand von Landsberg auf einem Gelände von ca. 25 ha Größe. Im Osten wird das Gebiet von der Schongauer Straße und der Bahnlinie nach Schongau tangiert, im Westen liegt ein Waldgebiet, das erhebliche Sturmschäden aufweist und durch eine Hochspannungsleitung zerschnitten wird. Durch dieses Waldstück ist die westliche Umgehungsstraße (B17 neu) geplant. Im Norden grenzt ein derzeit in Bau befindliches Einfamilienhausgebiet an, im Süden liegen landwirtschaftliche Flächen. Wegen der starken Durchgrünung fällt die Kaserne von der tangierenden Schongauer Straße her kaum auf und ist in die vorhandene Landschaft mit ihren Lechterrassen gut eingebunden.

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt über die Erpftinger Straße im Norden und die Schongauer Straße (B 17) im Osten. Letztere soll nach Verlegung der B 17 (Westumgehung) herabgestuft werden. Die B 17 - neu - mündet zukünftig erst südlich des Planungsgebiets in die Schongauer Straße.

Das Gebiet ist mittels ÖPNV mit Bushaltestelle an der Erpftinger Straße an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle des Stadtbusses befindet sich am Danziger Platz. Allerdings wird die Trassenführung des Stadtbusses den geänderten Rahmenbedingungen angepaßt. Die kürzeste Fußwegverbindung zum Stadtzentrum verläuft entlang der Schongauer Straße, wo 1994 ein neuer Fußweg mit Baumgraben angelegt wurde. Die fußläufige Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km.

Die Kaserne wurde im wesentlichen Ende der 50er Jahre gebaut. Nur einige Gebäude wurden in den 70er Jahren errichtet. Die Gebäude sind durchwegs in gutem Zustand. Auffällig sind die fast ausschließlich ost-west-orientierten Zeilenbauten. Hierdurch ergibt sich eine einprägsame kräftige Baustruktur. Im Unterkunftsbereich sind diese 3-geschossigen Zeilenbauten um einen grünen Anger gruppiert, wodurch sich eine sehr angenehme "campusartige" Atmosphäre ergibt. Zusammen mit der kräftigen Durchgrünung und dem inzwischen gut 30-jährigen Baumbestand entstand hier eine Situation, die einen hohen Wohnwert aufweist und sich deshalb gut für Wohnzwecke eignet.

Die ehemalige Nutzung der Gebäude (bis zum Auszug des Militärs) ist dem beiliegenden Plan (Anlage1) zu entnehmen.

Derzeit sind die 2-geschossigen Gebäude im Westen des Geländes, das ehemalige Offizierskasino und das 1-geschossige Wirtschaftsgebäude an kleinere Gewerbebetriebe verpachtet (zeitlich befristete Verträge wegen eventueller Umnutzung der Gebäude). Das ehemalige "Wachdienstgebäude" im Nordwesten des Geländes wird derzeit von einem Seniorenclub genutzt. Von den 3-geschossigen Unterkunftsgebäuden werden die 5 östlich gelegenen z.Zt. als Erstaufnahmestelle für Asylbewerber genutzt.

Im Zuge der Rahmenplanung wurde u.a. untersucht, ob die 3-geschossigen Unterkunftsgebäude im zentralen Bereich des Planungsgebiets für Wohnzwecke geeignet sind, den Standards des sozialen Wohnungsbaus entsprechen und zu angemessenen Kosten umzubauen sind. Es hat sich gezeigt, daß in die 3-geschossigen Zeilen (ohne Anbauten) Wohnungen eingebaut werden können, die im wesentlichen den Standards des sozialen Wohnungsbaus entsprechen, und zwar für einen Preis, der bei ca. 3/4 der Neubaukosten liegt. Auch Wohnungen für alte Menschen, ein Altenheim oder die Nutzung als Hotel wurden untersucht und für möglich erachtet. Um den Gebäuden den "Kasernencharakter" zu nehmen, sollten im Rahmen der Neuordnung der Grundrisse die Fassaden überarbeitet und die Proportionen der Baukörper durch Aufstockungen verbessert werden.

Da in Landsberg ein erhöhter Bedarf an Eigentumswohnungen besteht und sich Investoren nur für diese Wohnform finden, stellt sich nun im Jahre 2001 – acht Jahre nach der Rahmenplanung - die Frage nach dem Erhalt der Unterkunftsgebäude neu. Wegen der notwendigen Aufzüge und der geforderten Garagen in unmittelbarer Hausnähe hat sich der Stadtrat für einen Abriß und Neubau entschlossen.

Die weiteren vorhandenen Leitungen im Planungsgebiet (Abwasser, Wasser, Telefon, Elektro) sind z.T. in schlechtem Zustand und müssen erneuert werden. Von den Wasserversorgungsleitungen können ca. 2/3 nach Sanierung weiterverwendet werden, von den Kanälen etwa die Hälfte.

An der Südwestseite wird das Planungsgebiet von einer 110 kV-Freileitung tangiert, von der entsprechende Sicherheitsabstände einzuhalten sind.

Die Wärmeversorgung des Baugebietes erfolgt zentral über ein Heizkraftwerk. Es ist beabsichtigt, als Energieträger Gas zu verwenden.

3.2 Landschafts- und Grünordnung

Das Planungsgebiet stellt das südlichste Baugebiet der Kernstadt Landsberg dar. Die parallel zur Südgrenze verlaufende 110 kV-Leitung als anbaufreie Zone stellt gleichzeitig die Zäsur zur offenen Landschaft dar. Südlich dieser Trasse liegt eine kleine Streusiedlung mit landwirtschaftlichen Flächen, und erst anschließend verläuft die geplante Trasse der Westumgehung B 17 - neu, die hier in die jetzige B17 einmünden soll.

Das Kasernengelände wurde 1960 im Zuge der Baumaßnahme landschaftlich begrünt. Sowohl bezüglich der Artenwahl als auch in der naturnahen Gestaltung ist die Anlage von hoher Qualität. In Teilbereichen wurden allerdings einige kurzlebige und nicht standortgerechte Arten gepflanzt, die im Zuge einer notwendigen Bestandspflege entfernt oder nicht erneuert werden sollten. Die inzwischen 35-jährigen Bäume stellen einen ökologisch und gestalterisch sehr wertvollen Bestand dar, der die Waldflächen westlich und östlich des Planungsgebietes optisch verbindet.

Im April 1995 wurden die Bäume über 80 cm Stammumfang vermessen, nummeriert und in einer Kartierliste bezüglich Arten, Stammumfang, Höhe und Durchmesser aufgenommen. Schäden an den Bäumen und notwendige Pflegemaßnahmen wurden ebenfalls kartiert und bewertet (s. Legende). Der Bestand wurde in den letzten Jahren wohl nicht gepflegt und die derzeitige Nutzung des Geländes (befristete Vermietung der Gebäude) zeigt bereits negative Auswirkungen auf den Grünbestand allgemein. Das bedeutet, daß möglichst vor einer Veräusserung der Grundstücke die Bestände einer fachgerechten und einmaligen Pflege unterzogen werden müssen. Die notwendigen Maßnahmen sind:

- Entfernen von Gefahrenbäumen;
- Kronenschnitt von beschädigten Bäumen, die lt. Grünordnungsplan erhalten werden sollten (Totholz);
- Behandlung von Faulstellen, soweit sie die Lebenserwartung des Baumes beeinträchtigen;
- Verjüngung der Strauchbestände;
- Auslichten der flächenhaften Gehölzbestände, Entfernen von zu eng stehenden Jungbäumen (Stangenholz).

Bei den Freiflächen um die derzeit als Asylbewerberheim genutzten Gebäude wurden die Strauchbestände bis zum Boden abgeschnitten. Diese Flächen sind bei einer Neuanlage zu roden und neu aufzubauen.

Die Wiesenflächen wurden wahrscheinlich während der Kasernennutzung extensiv gepflegt, wodurch sich artenreiche und schützenswerte Wiesen entwickelt haben.

3.3 Altlasten

Nach den bisher vorliegenden Untersuchungen sind die geplanten Nutzungen nicht durch Bodenverunreinigungen in Frage gestellt. Die Umnutzung ist jedoch fachlich so zu begleiten, daß nicht ausschließbare Gefährdungspotentiale rechtzeitig erkannt und beseitigt werden. Bisher sind 23 Altlastenverdachtsflächen bekannt, die in erster Linie auf die Bereiche Lagerung, Umschlag, Verwendung und Entsorgung von kraftfahrzeugspezifischen Betriebs- und Hilfsstoffen sowie auf die Brennstofflagerung zurückzuführen sind.

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsbefunde ist bei sieben dieser Verdachtsflächen, insbesondere aus wasserwirtschaftlicher Sicht, ein weiterer Untersuchungsbedarf gegeben. Hiervon ist bei vier Verdachtsflächen von einem Separierungsbedarf im Vorfeld der Umnutzung auszugehen. Drei dieser Flächen befinden sich im nördlichen Technikbereich, der derzeit abgebrochen wird und damit kurzfristig einer Sanierung zugänglich ist.

Aufgrund von Bebauung oder Oberflächenversiegelung sind bisher keine flächendeckenden Aussagen zu Bodenverunreinigungen möglich. Verdachtsflächen lassen sich für eine genaue Kennzeichnung im Bebauungsplan nicht hinreichend scharf abgrenzen.

Die Stadt Landsberg hat als Eigentümer der Fläche die Möglichkeit im Vorfeld einer Umnutzung jeweils die Beseitigung nutzungsrelevanter Bodenverunreinigungen zu gewährleisten. Weiterhin kann beim Verkauf von Teilflächen die Behandlung möglicher Bodenverunreinigungen vertraglich geregelt und ggf. auch besichert werden.

Vorsorglich sind für den gesamten Geltungsbereich Festsetzungen erforderlich, die dem möglichen Auftreten von Bodenverunreinigungen gerecht werden.

3.4. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wasserversorgungsanlagen "Weststadt – Brunnen" und "Hartmahd". Die in der Schutzgebietsverordnung vom 28. September 1995 unter § 3 formulierten Handlungsverbote bzw. Beschränkungen insbesondere für den Umgang mit Stoffen, für die Abwasserbeseitigung und für den Verkehrswegebau sind zu beachten.

4. Planungskonzept

4.1 Nutzung

Das Planungskonzept sieht eine Aufteilung des Geländes in gewerblich genutzte Flächen (nicht störendes Gewerbe), in Sondergebiete für THW und Rotes Kreuz, in einen Bereich für Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen (Mischgebiete), in Wohnbauflächen für Geschößwohnungsbau und in Wohnbauflächen für teils verdichteten, teils lockeren Einfamilienhausbau. Darüber hinaus ist eine Fläche für technische Versorgungseinrichtungen (Heizzentrale, Bestand) vorgesehen. Insgesamt sollte ein möglichst ausgewogenes Mischungsverhältnis zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung erzielt werden.

Im einzelnen ist für die jeweiligen Bauquartiere folgendes geplant:

Zentraler Bereich

Die ehemaligen Unterkunftsgebäude sollen abgebrochen und als 4 – geschossige Gebäude mit Eigentumswohnungen neu errichtet werden. Die Gebäudeausrichtung soll wie bisher in N-S-Richtung verlaufen, um den Eindruck der strengen und prägnanten Zeilenbauweise zu erhalten und den zentralen Grünbereich nach außen wirksam machen.

Der ellipsenförmige Angerbereich inmitten dieser Zeilenbauten soll ebenfalls in seiner heutigen Form und mit seinem wertvollen Baumbestand erhalten und entgegen früheren Überlegungen nicht mit Tiefgaragen unterbaut werden (sh. hierzu auch Pkt. 4.2).

Westlich der Geschößwohnungsbauten sollen die vorhandenen 1- bis 2-geschossigen Gebäude ebenfalls erhalten und für Versorgungseinrichtungen (Läden des täglichen Bedarfs, Café, Gaststätte) genutzt werden. Hier sind auch Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Kindergarten, Hort, Gemeinschaftshaus) denkbar. Geringfügige Erweiterungen sind geplant.

Bereich westlich der HAUPTerschließungsstraße

Die 2-geschossigen Ost-West-gerichteten ehemaligen Stabsgebäude bzw. das Sanitätsgebäude sollen erhalten und teils Richtung Osten, teils Richtung Süden verlängert werden. Hierdurch könnte der derzeit sehr weitläufige Straßen-"Raum" an seiner Westseite gefaßt werden, ohne daß der offene Charakter verlorengeht. In diesem Bereich sollen wohnverträgliches Gewerbe sowie ein Obdachlosenheim untergebracht werden. Für ersteres haben sich die Gebäude bereits als geeignet erwiesen (interimsweise Vermietung an Gewerbebetriebe).

Bereich nördlich der Geschoßwohnungsbauten

Die hier vorhandenen Kfz- bzw. Werkhallen wurden abgerissen; das Gelände soll für verdichtete Reihen-, Doppel- und Einzelhausbebauung genutzt werden. Auch auf dem Sportplatz soll ein Wohngebiet mit Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschoßwohnungen entstehen. Die im Norden des Sportplatzes vorhandenen relativ neu errichteten Hallen sollen erhalten und durch das THW sowie das Rote Kreuz genutzt werden. Hier ist auch ein kleineres eingeschränktes Gewerbegebiet geplant.

Bereich südlich der Geschoßwohnungsbauten

Die hier vorhandenen Gebäude (u.a. Unterkunftsgebäude, Ausbildungshalle, Bekleidungslagerhalle) sollen abgerissen und das Gelände für Einzel- und Doppelhaus- und in geringerem Umfang auch für Reihenhausbauung genutzt werden. Um unterschiedliche Wohnformen (autofreie Zonen) zu ermöglichen, ist die Unterbringung der Stellplätze jeweils wechselweise in vorgelagerten Garagenhöfen und in Garagen am bzw. im Haus vorgesehen.

Bereich östlich der Geschoßwohnungsbauten

Zur Abschirmung des Verkehrslärms von der B 17 ist ein Wall mit einer Scheitelhöhe von 617,50 m über N.N.geplant. Die östlich des Walls liegende Stadtbahnhaltestelle wird durch einen Fußgängertunnel erreicht, sodaß das neue Quartier gut an den ÖPNV angebunden ist. Rund 50 Stellplätze werden westlich des Walls auf einer Park + Rideplatz angeordnet, sodaß nicht allzuviel Parksuchverkehr entsteht.

4.2 Baustruktur und bauliche Gestaltung

In den neu überplanten **Bereichen nördlich und südlich der Ringstraße** ist aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine relativ dichte Einfamilienhausbebauung vorgesehen, bestehend aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Diese werden entlang von nord-süd-gerichteten Stichstraßen angeordnet, wobei die Doppel- und Reihenhäuser jeweils westlich der Erschließungsstraßen (Erschließung von Osten, Gärten im Westen) und die Einzelhäuser östlich der Erschließungsstraßen vorgesehen sind. Letztere sollen jeweils direkt auf die nördliche Grundstücksgrenze gebaut werden, um die relativ kleinen Grundstücke gut nutzen zu können (Gärten an der Südseite). Die Dachentwässerung sowie die Abstandsflächenübernahme sind privatrechtlich regelbar, was dadurch vereinfacht wird, daß die Stadt im Besitz der Grundstücke ist. Um die Doppel- und Reihenhausbauung gut nutzen zu können und zugleich eine wirksame Raumkante zu bilden, wurden diese relativ nah an die öffentlichen Verkehrsflächen herangerückt. Auf den gegenüberliegenden Straßenseiten, also bei den

Einzelhausgrundstücken, wird die Raumkante durch vorgelagerte Garagen / Carports gebildet. Die Anordnung der Erschließungsstraßen und Gebäude soll zu einer sehr klaren, geradlinigen Baustruktur führen. Am Ende der einzelnen Stichstraßen liegen kleine Platzbereiche, die - soweit möglich - baulich gefaßt werden und als Quartierstreiff bzw. für Kinderspiel genutzt werden können.

In Anlehnung an die vorhandenen zu erhaltenden Unterkunftsgeläude, sind einfache klare Baukörper als verputzte oder mit farbig bzw. weiß lasiertem Holz verkleidete Mauerwerksbauten mit flach geneigten Sattel- bzw. Pultdächern und Blech- oder Ziegeldeckung geplant. Zu den Straßen hin sind Einfriedungen in Form von Mauern oder Staketenzäunen vorgesehen, die zur Straßenraumbildung beitragen.

Auf dem Sportplatz entsteht ein Bauquartier mit Doppel- und Reihenhäusern und Geschoßwohnungsbauten. Entgegen der vorherrschenden Firstrichtung werden die Neubauten fast ausschließlich in O-W-Richtung errichtet, sodaß sich hier südorientierte Wohnungen ergeben.

Im zentralen Bereich entstehen nach Abbruch der Unterkunftsgeläude neue 4 – geschossige Zeilenbauten in derselben Ausrichtung wie die bisherige bebauung. Dadurch kann der zentrale Grünraum auch in den Randlagen des Gebietes wahrgenommen werden. Die Gebäude können Einzeltreppenhäuser erhalten, oder auch Laubengänge, was sich für den Bau von altengerechten Wohnungen eignet (Aufzug). Um den Baumbestand zu schützen, werden die Tiefgaragen unter den Gebäuden angeordnet. Die Kellerräume sind an die Tiefgarage angelagert und über einen Gang erschlossen.

Damit eine einheitliche Baustruktur um den zentralen Grünbereich erreicht wird, die wichtig ist, damit der Grünbereich entsprechend gefaßt wird, ist eine einheitliche Gebäudehöhe und Dachneigung erforderlich. Diese wurde flach gewählt, damit keine Dominanz einzelner Gebäude in Abhängigkeit der Gebäudetiefe entsteht.

In den übrigen Bereichen wird die bisherige Baustruktur und Gebäudegestaltung weitgehend beibehalten.

4.3 Erschließung; Verkehr

Anbindung an Strassennetz

Das Planungsgebiet soll sowohl über die Schongauer Straße als auch über die Zufahrt von der Erpftinger Straße aus erschlossen werden. Der Abzweig von der Schongauer Straße wurde vor

kurzem bis in das bestehende Baugebiet an der Gotenstraße ausgebaut. Nach Süden können der Geschößwohnungsbau im zentralen Bereich sowie die verdichtete Einfamilienhausbebauung im südlichen Bereich (Verbindungsstraße östlich des jetzigen Sportplatzes) von der Zufahrt Schongauer Straße aus angebunden werden.

Die innere Erschließung des Planungsgebiets soll größtenteils auf der derzeitigen, jedoch zurückgebauten Straßentrasse der Ringstraße verlaufen, sodaß zumindest der Unterbau weiterverwendet werden kann. Die "Ringstraße" soll als Tempo-30-Straße mit beidseitigen Fußwegen und teils mit Senkrechtparkbuchten, teils mit Längsparkbuchten, teils mit einer Kombination von beiden ausgebaut werden. Der vorhandene schützenswerte Baumbestand wird hierbei berücksichtigt. Die vorgesehene Fahrbahnbreite von 6,5 m ist gemäß EAE für den Begegnungsfall Bus/Bus ausreichend.

Im Grünordnungsplan wird die Lage der Feuerwehrezufahrten für den zentralen Bereich – ausgehend von der Ringstraße - genau festgesetzt, um den Erhalt möglichst vieler Bäume zu gewährleisten.

Zur Erschließung der neuen Wohnbaugebiete zweigen von der Ringstraße nach Norden und nach Süden Stichstraßen ab, die jeweils in einen Platzbereich münden. Die Platzbereiche haben vor allem Aufenthaltsfunktion, sollen aber auch als Wendemöglichkeit für Kfz (in den Fußgängerstraßen mit Anliegerverkehr nur für Notfahrzeuge) dienen. Die Stichstraßen sollen teilweise als verkehrsberuhigte Bereiche (VB) in einer Gesamtbreite von 6,0 m und teilweise lediglich als Fuß- und Radwege (F+R+AV) in einer Breite von 4,0 m ausgebaut werden, welche nur in Ausnahmefällen befahren werden können. Im ersten Fall sind die Garagen bzw. Stellplätze jeweils am Haus untergebracht; im zweiten Fall ist am Anfang der Stichstraße ein Garagenhof und eine Stellplatzanlage geplant. Hierdurch kann eine Mischung von Parken am Haus und Parken in Garagenhöfen bei autofreien Straßen angeboten werden.

Auf dem Sportplatzgelände werden die neuen Gebäude über verkehrsberuhigte Spangen in O-W-Richtung erschlossen, die teils Autoverkehr aufnehmen, teils aber auch nur Fußgänger.

Parkierung

Der Stellplatzschlüssel richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Landsberg. Zusätzlich werden jeweils in den angrenzenden öffentlichen Bereichen Besucherstellplätze angeboten, und zwar ca. 20 % der Summe der erforderlichen privaten Stellplätze. Für die Geschößwohnungen im mittleren Bereich können die Besucherstellplätze auch als Senkrechtparker an der Ringstraße untergebracht werden. Gemäß Stellplatzsatzung besteht im Bereich der Stadtbuslinie die Möglichkeit, die Stellplätze abzulösen. Der darüber hinausgehende Stellplatzbedarf

soll in Tiefgaragen unter den Geschößwohnungsbauten untergebracht werden. Durch die Lage der Tiefgaragen unter den Gebäuden kann der zentrale Grünbereich möglichst zusammenhängend und unbeeinträchtigt erhalten bleiben, weil auch die Großbäume zwischen den Gebäuden erhalten werden können. Das Verkehrsaufkommen auf der Ringstraße ist so gering, daß die Anordnung von Senkrechtparkern problemlos möglich ist. Diese tragen außerdem zur Verkehrsberuhigung bei.

Auch für das Quartier auf dem ehemaligen Sportplatz sind neben oberirdischen Garagen auf den Privatgrundstücken Tiefgaragen geplant.

Für den zentralen Bereich werden z.T. an der Ringstraße, z.T. an den privaten Erschließungswegen Flächen für Fahrradstellplätze festgesetzt, sodaß zumindest ein Teil der Fahrräder oberirdisch untergebracht werden kann.

Fuß- und Radwege

Aus der Stadt kommend verläuft ein öffentlicher Fuß- und Radweg entlang der B 17, der in das Baugebiet hineingeführt wird. Entlang der Ringstraße des Planungsgebietes verläuft beidseitig ein Fußweg von 2 m Breite, teilweise direkt neben der Straße, teilweise hinter den Senkrechtparkern. Da die Ringstraße und die Stichstraßen der Einfamilienhausgebiete verkehrsberuhigte Straßen bzw. Tempo-30-Zonen sind, wird hier auf getrennte Radwege verzichtet.

Das Planungsgebiet wird durch einen überörtlichen Fußweg angebunden, der aus dem derzeit im Bau befindlichen Wohngebiet entlang der westlichen Hangkante verläuft und am westlichen Rand des Angers endet. Die Plätze am Ende der Stichstraßen der Einfamilienhausbebauung sind über schmale Fußwege im Norden an diesen angeschlossen. Im Süden ist vorgesehen, die von den Plätzen ausgehenden Fußwege in die freie Landschaft hinauszuführen. Es wäre wünschenswert, wenn entlang der Trasse der 110 kV-Leitung ein überörtlicher Fuß- und Radweg diese Anschlüsse aufnehmen und weiterführen würde.

Anbindung an ÖPNV

Zur Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz soll zukünftig eine Buslinie in das Gelände geführt werden. Es bestehen auch Überlegungen, die Bahnlinie, die derzeit nur für den Güterverkehr genutzt wird, für den Personennahverkehr zu öffnen. In diesem Falle ist die Einrichtung einer Haltestelle auf Höhe des zentralen Angers und östlich der künftigen Geschößwohnungsbauten vorgesehen. Da die Innenstadt von Verkehr entlastet werden soll, ist hier der Bau einiger Stellplätze vorgesehen, die über die Zufahrt zum Baugebiet von der Schongauer Straße her angebunden werden können. Da eine große Anzahl von Park + Rideplätzen eine Beeinträchtigung der Wohnungen durch den Fremdverkehr bedeuten würde, wird die Anzahl auf 50

begrenzt. Diese können darüberhinaus abends auch von den Anliegern genutzt werden (Doppelnutzung).

4.4 Soziale Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen; Freizeit und Erholung

Das "Wachdienstgebäude" sollte dem Seniorenclub auch künftig zur Verfügung stehen. Das Casino würde sich auch für die Unterbringung von Vereinen eignen. Ansonsten stehen infrastrukturelle Einrichtungen wie Grundschule, Turnhalle, Verkehrsübungsplatz und Einkaufsmöglichkeiten im benachbarten Baugebiet "Katharinenanger" (ehemals Saarburg – Kaserne) zur Verfügung.

4.5 Technische Infrastruktur

Die Müllentsorgung soll überwiegend über die Ringstraße erfolgen. Für die Einfamilienhausgebiete mit Sammelgaragen werden Müllsammelplätze am Anfang der jeweiligen Stichstraßen festgesetzt, sodaß die Müllfahrzeuge nicht in die Stichstraßen hineinfahren müssen. Bei den Einfamilienhausgebieten mit Garagen direkt am Haus müssen die Müllfahrzeuge jedoch in die Stichstraßen hineinfahren und auf den Plätzen wenden. Diese sind hierfür ausreichend bemessen. Für den Geschosßwohnungsbau werden in Kombination mit den vorgenannten Fahrradabstellräumen Flächen für Müllbehälter an der Ringstraße festgesetzt.

Auf der Grundlage des Umnutzungskonzeptes aus der städtebaulichen Rahmenplanung sowie der Aufnahme und Prüfung des Leitungsbestandes durch die Stadtwerke wurde ein Plankonzept für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erstellt. Danach können von den im Planungsgebiet vorhandenen Wasserversorgungsleitungen ca. 2/3 nach Sanierung weiterverwendet werden; von den vorhandenen Kanälen kann nach Sanierung etwa die Hälfte weiterverwendet werden; die andere Hälfte muß blindgeschlossen werden. Insgesamt müssen ca. 2.150 lfm Wasserleitungen und ca. 2530 lfm Kanäle neu gebaut werden.

4.6 Grünordnung

Im zentralen Bereich der Geschosßwohnungsbauten ist der offene, campusartige Charakter des grünen Angers als landschaftlicher Bereich unbedingt zu erhalten. Um zumindest den Bereich innerhalb des öffentlichen Fußwegs zu sichern, wird dieser als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Wegebaumaßnahmen müssen notfalls mit geringeren Schotterunterbauten hergestellt werden, um den Wurzelbereich vorhandener Bäume zu schonen.

Die Wiesenflächen zwischen den Gebäuden und dem Anger dürfen nicht befahren und nicht zum Lagern von Baustoffen verwendet werden.

Die festgesetzten Baum- und Straucharten entsprechen weitgehend der Artenliste der potentiell natürlichen Vegetation. Soweit dies nicht zutrifft, sind die vorgeschlagenen Arten standortgerecht und für das Stadtklima (Abstrahlung, Versiegelung) geeignet.

An der Südseite zur freien Landschaft soll ein öffentlicher Grünstreifen mit heimischen Gehölzen bepflanzt in 3 - 7 m Breite eine wirkungsvolle Ortsrandeingrünung herstellen. Es wäre zu klären, ob der Geländestreifen unter der Hochspannungstrasse als Magerwiese mit Strauchgruppen und teilweiser Aufforstung statt der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung als ökologische Ausgleichsfläche für die Baumaßnahme der Westumgehung (B 17 neu) genutzt werden könnte. Der geplante Lärmschutzwall entlang der B 17 (alt bzw. neu) soll ebenfalls mit standortgerechten, heimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Der im beigefügten Berechnungsschlüssel für Kinderspielplätze errechnete Bedarf wird untergliedert in wohnungsnaher Spielplätze für Kleinkinder und einen Gesamtspielplatz für größere Kinder bis 15 Jahre am nördlichen Siedlungsrand (nordöstlich des Heizkraftwerks). Darüber hinaus ist die Nutzung aller Stichstraßen ohne Verkehr (F + R + AV) und bedingt der verkehrsberuhigten Bereiche in den Einfamilienhausgebieten für Kinderspiel geeignet und erwünscht.

Der Anger kann als multifunktionale Erholungsfläche für alle Altersgruppen genutzt werden.

4.7 Eingriffsregelung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 8a Abs. 1 BNatSchG

Da die Flächen bereits bebaut sind, erfolgt eine Gegenüberstellung von Bestand und Planung. Der bisherige Grünbestand ist insgesamt Kategorie 1 zuzuordnen.

Flächenzuordnung	Bestand qm	Planung qm	Zunahme /+
------------------	------------	------------	------------

			Abnahme /-
Straßenflächen	20.335	32.010	
Sonst. Verkehrsfl	46.717	--	
Park + Ride	--	2.000	
Befestigte Flächen gesamt	67.052	34.010	- 33.042
Bauflächen, incl. Erschließung, Tiefgaragen, oberirdische Stellplätze	32.967	44.500	+ 11.533
Überbaute Flächen gesamt	100.019	78.510	- 21.509

Gesamtfläche Planungsgebiet	251.610	251.610	
Abzügl. überbaute Flächen	-100.591	-173.100	
= Grünflächen	151.591	173.100	+ 21.509
= Zunahme der Grünflächen			14,2 %

Die Berechnung ergibt, daß kein Ausgleich erforderlich ist.

4.8 Immissionsschutz

Aufgrund der prognostizierten Verkehrsbelastung auf der B 17 ergeben sich in 25 m Entfernung zum Mittelstreifen Emissionspegel, die sowohl tags als auch nachts erheblich über den Orientierungswerten der DIN 18005 (tags: 55 dB(A), nachts: 45 dB(A)) liegen. Nachdem der Zeitpunkt für die Verlegung der B 17 noch nicht klar ist, ist diese Lärmschutzproblematik im Bebauungsplanverfahren fachgerecht abzuwägen. Es wurde daher ein Lärmschutzgutachten an ein qualifiziertes Ingenieurbüro vergeben, dessen Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind.

Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können zur Beurteilung von Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Beibl.1) herangezogen werden. Mit den vorgesehenen Lärmschutzeinrichtungen werden diese Orientierungswerte eingehalten: für die Geschoßwohnungsbauten und zweigeschossigen Einfamilienhäusern bietet der geplante aktive Lärmschutzwall einen ausreichenden Lärmschutz; für das südöstliche Wohngebiet ist eine Verlängerung des Walls nach Süden vorgesehen. Darüberhinaus wird durch passive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit eine Minderung der geringfügigen Überschreitung von Pegelwerten erreicht.

Für die eingeschränkten Gewerbebetriebe am westlichen Rand sowie für die Sondergebiete im

nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes wird ein maximaler flächenbezogener Schallleistungspegel von tags 55 DB(A)/m² und nachts 40 DB(A)/m² festgesetzt.

5. Nutzung von Solarenergie

Für die Einzelhausbebauung mit Grenzanbau wurden als Dachform bewußt nach Norden geneigte Pultdächer vorgeschrieben, um eine allzu große Verschattung der nördlich angrenzenden Grundstücke zu vermeiden. Die Grundstücksgrößen können auf diese Weise relativ knapp gehalten werden. Für die Anbringung von Solaranlagen an diesen Gebäuden wird die Überdachung von südseitig angeordneten Balkonen, Terrassen oder Wintergärten empfohlen.

München, den 14.11.2001

.....
.....

Ebe + Ebe
Dipl.Ing. Architekten BDA + Stadtplaner

Dore Müller
Dipl.Ing. Landschaftsarchitektin BDLA / DWB