

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Obere Wiesen



1. Anlass

Anlass für die erneute Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Obere Wiesen“ ist der Antrag eines Investors auf

- Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten bzw. der gänzliche Entfall der diesbezüglichen Festsetzung;
- Erhöhung der überbaubaren Fläche des obersten Geschosses;
- Erweiterung der Fläche für die Tiefgaragen auf alle Gebäude im Geltungsbereich der 1. Bebauungsplan-Änderung;

Der Stadtrat hat sich grundsätzlich der Argumentation angeschlossen und die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

2. Entwicklung

Die Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Lediglich im Bereich der neu festgesetzten Parkplätze östlich des Wiesenrings wird von den Darstellungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans abgewichen. Dabei entfällt der Park & Ride-Platz gänzlich. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt zusammen mit weiteren kleineren Änderungen aus anderen Bebauungsplan-Änderungen im Wege der Anpassung. Da das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt wurde, reicht es aus, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

3. Örtliche Lage

Der Änderungsbereich befindet sich im Baugebiet „Obere Wiesen“, das im Süden des Stadtgebiets liegt. Innerhalb dieses Gebiets ist der Bereich um den Grünanger betroffen. Es ist direkt von der B 17 (Schongauer Straße) aus in westliche Richtung fahrend/gehend zu erreichen

4. Planung

4.1 Erhöhung der Anzahl der Wohnungen bzw. Aufhebung der Beschränkung für Wohneinheiten

Der Investor argumentierte, dass bei der vorgegebenen Beschränkung der Wohnungen ein unverhältnismäßig hoher Anteil an 4 bis 5 Zimmer-Wohnungen mit bis zu 140 m² errichtet werden muss. Die Erfahrung aus dem ersten Bauabschnitt habe gezeigt, dass diese Wohnungen am Standort Obere Wiesen nicht zu vermarkten sind. Es wird deshalb eine Erhöhung der Anzahl der Wohnungen um rd. 40 % bzw. der ersatzlose Entfall dieser Festsetzung beantragt.

Die Begrenzung der Wohnungen wurde unter dem Hintergrund aufgenommen, um familiengerechte Wohnungen zu ermöglichen. Bei einer völligen Freigabe wäre – zumindest theoretisch – auch eine 100 % Erhöhung der Anzahl der Wohnungen möglich. Die Bauquartiere WA 1 bis WA 8 ermöglichen eine Geschoßfläche von insgesamt 33.965 m² zu. Bei einem 20 %-igen

Abzug für Wände, Treppen etc. ergibt dies eine Wohnfläche von 27.172 m². Bei 380 Wohneinheiten errechnet sich eine durchschnittliche Wohnfläche von 71,50 m² pro Wohnung. Bei einer Wohnfläche von durchschnittlich 50 m² ergäbe dies 543 Wohneinheiten. Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche für Appartements von ca. 40 m² errechnen sich sogar 680 Kleinwohnungen. Das Baugebiet wäre mit dieser Anzahl von Wohneinheiten überbelegt.

Die Gesamt-Bilanzierung des Baugebiets Obere Wiesen stellt sich wie folgt dar:

nördlicher Abschnitt	193 Wohneinheiten
südlicher Abschnitt	67 Wohneinheiten
<u>2. bis 4. Änderung</u>	<u>80 Wohneinheiten</u>
gesamt 1	340 Wohneinheiten

zuzüglich Angerbebauung

Variante A

1. Änderung	271 Wohneinheiten
<u>Erhöhung um 40 %</u>	<u>109 Wohneinheiten (= + 40 %)</u>
gesamt 2A	380 Wohneinheiten

Variante B

1. Änderung	271 Wohneinheiten
<u>Erhöhung ohne Begrenzung</u>	<u>272 Wohneinheiten (= + 100 %)</u>
gesamt 2B	543 Wohneinheiten

In städtebaulicher Hinsicht wird eine Erhöhung um ca. 40 % für vertretbar gehalten. Es lassen sich hierbei insgesamt 380 Wohneinheiten im Bereich des Angers realisieren. Im Vergleich mit früheren Planungen wird annähernd das Ergebnis mit 395 Wohneinheiten des früheren Entwurfs C (von der Stadtplanerin Frau Ebe) erreicht. Es ist zu bedenken, dass sich bei einer Wohnungsbelegungsichte von 2,2 ein Einwohnerzuwachs von 836 errechnet. Addiert zu den 340 Wohneinheiten in den übrigen Bereichen mit 850 Personen errechnet sich für den gesamten Geltungsbereich eine Belegung mit rd. 1700 Personen. Eine völlige Freigabe konnte nicht befürwortet werden, da ansonsten nicht ausgeschlossen werden konnte, dass die max. Belegung ausgeschöpft werden würde (sh. Variante B).

Voraussetzung für die Änderung ist jedoch, dass im öffentlichen Bereich zusätzliche Stellplätze angeboten werden. Anstelle des Park & Ride-Platzes werden deshalb rd. 30 Senkrechtparker vorgesehen. Zusammen mit den um den Anger gruppierten Parkplätzen können rd. 120 Parkplätze errichtet werden. Es steht somit für je rd. 3 Wohneinheiten ein öffentlicher Stellplatz (Parkplatz) zur Verfügung.

4.2 Erhöhung der Fläche des obersten Geschosses von 60% auf 80%

Das Anliegen wurde damit begründet, dass die Fläche im obersten Geschoss nicht vermarktable sei. Da die Geschossfläche nicht erhöht wird, kann der Erhöhung der überbaubaren Fläche im obersten Geschoss zugestimmt werden. Die Flächen werden somit lediglich verlagert, jedoch nicht erhöht. Der Bereich des Angers verträgt in städtebaulicher Hinsicht im Übrigen auch eine annähernd 3-geschossige Bebauung. Die Erhöhung wurde auf die Baugebiete WA 1 bis 6 beschränkt. Für die Baugebiete WA 7 und 8 ist eine um ein Geschoss höhere Bebauung vorgesehen. Eine weitere Erhöhung kann städtebaulich nicht befürwortet werden.

4.3 Die Fläche für die Tiefgarage ist auf alle Gebäude zu erweitern

Der Erweiterung der Tiefgaragenfläche konnte zugestimmt werden. Es ist für die Außenwirkung nicht bedeutsam welchen Flächenanteil die Tiefgarage einnimmt. Die Ausdehnung der

Tiefgaragenfläche auch auf die rückwärtigen Gebäudeteile ist deshalb in städtebaulicher Hinsicht auch nicht relevant.

4.4 sonstiges

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans konnten auch verschiedene kleinere Anpassungen vorgenommen werden. Zum einen handelt es sich um die oben bereits erwähnte Park & Ride-Stellplatzanlage und zum anderen um den Entfall des Kinderspielplatzes sowie der Bushaldebucht. Der Kinderspielplatz wird an dieser Stelle nicht mehr benötigt, da im Zuge der 4. Änderung im Bereich des ehemaligen Heizhauses ein großflächiger Quartierskinderspielplatz vorgesehen ist und mittlerweile auch bereits errichtet wurde. Die Bushaldebucht liegt falsch, da die Fahrriechtung des Busses geändert wurde. Im Stadtgebiet wird generell auf Bushaldebuchten verzichtet. Es kann deshalb auch im vorliegenden Fall auf eine Bucht verzichtet werden. An dem Containerplatz für Recyclingstoffe sollte grundsätzlich festgehalten werden. Auf einer Fläche von 6 Stellplätzen kann der Bedarf für das Baugebiet abgedeckt werden. Bei einem späteren Entfall (Stichwort Zentralisierung von Recyclingstandorten) kann der Platz für Stellplätze genutzt werden. Der Park & Ride-Platz ist überholt, da die Bahnlinie nicht bis zum Baugebiet Obere Wiesen verlängert wird. Anstelle der Bahn verkehrt der Stadtbuss.

4.5 Grünordnung

Die Änderungen zu den Punkten 4.1 bis 4.3 wirken sich hinsichtlich der Grünordnung nicht aus. Für die Freiflächengestaltung verbleibt es bei den getroffenen Festsetzungen (sh. Ziffer 5.1 und 5.2 der Festsetzungen des Bebauungsplans). Im Bereich des weggefallenen Park & Ride-Platzes kann die Fläche abzüglich der Flächen für die öffentlichen Parkplätze als zusätzliche öffentliche Grünfläche gewonnen werden. Der Zugewinn für die Grünfläche beträgt 1.150 m².

4.6 Umweltbericht und Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Auf einen Umweltbericht kann verzichtet werden, da das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt wird. Bei der Änderung des Bebauungsplans ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert wird.

Ausgleichsflächen nach dem Bundesnaturschutzgesetz fallen nicht an, da sich die überbaubaren Flächen, sowie die Grund- und Geschoßflächen nicht ändern. Es verbleibt in der Bilanzierung weiter bei einer Abnahme des Flächenverbrauchs um 18.209 m².

4.7 Altlasten

Hinsichtlich möglicher Altlasten wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Ausführungen auf Seite 5 der Begründung zum Bebauungsplan Obere Wiesen verwiesen. Seite 5 der Begründung liegt als Auszug der vorliegenden Begründung bei.

5. Plangebiet in Zahlen

5.1 Grundstücke

- I. Grundstücksflächen bebaubar mit
 - a. Wohnhöfen
 - b. Geschoßwohnungsbau

27.440 m²
8.100 m²

c. gesamte bebaubare Grundstücksflächen		35.540 m ²
II. Grünflächen		
a. Angergrünfläche	8.020 m ²	
b. Grünflächen östlich Wiesenring	6.500 m ²	
c. Gesamte Grünflächen		14.520 m ²
III. Angerweg		990 m ²
IV. öffentlicher Kinderspielplatz nördlich WA 4.2		520 m ²
gesamt		51.570 m²

5.2 Wohn- bzw. Hauseinheiten:

- 240 Wohneinheiten in Wohnhöfen
- 140 Wohneinheiten im Geschößwohnungsbau
- **380 Wohneinheiten gesamt**

5.3 Vergleichszahlen Wohnungsdichten

▪ Planung Obere Wiesen Bestand	86 WE/ha	
▪ wie vor, jedoch mit Penthouse	100 WE/ha	
▪ Planung neu		84 WE/ha

6. Eigentumsverhältnisse und Realisierung

Die Grundstücke befinden sich zum Großteil noch im Eigentum der Stadt Landsberg am Lech. Mit einem Verkauf an den Investor ist zu rechnen.

aufgestellt: Ref. 42-Ganzenmüller

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 02.07.2007

i.A.

Michler

Michler

Baurätin z.A.