

# Begründung zur 7.Änderung des Bebauungsplanes Obere Wiesen



---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass der Planung</b> .....	Seite 2
<b>2. Entwicklung</b> .....	Seite 2
<b>3. Örtliche Lage</b> .....	Seite 2
<b>4. Planung</b> .....	
<b>4.1 Nutzung</b> .....	Seite 3
<b>4.2 Städtebau</b> .....	Seite 3
<b>4.3 energetische Grundsätze</b> .....	Seite 4
<b>4.4 Erschließung</b> .....	Seite 4
<b>4.5 Grünordnung</b> .....	Seite 4
<b>4.6 umweltrelevante Belange</b> .....	Seite 5
<b>4.7 Plangebiet in Zahlen</b> .....	Seite 6
<b>5. Eigentumsverhältnisse und Planrealisierung</b> .....	Seite 6

## 1. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Obere Wiesen soll westlich des Wiesenrings geändert werden. Als Grund für die Änderung ist die aktuelle Anfrage einer Stiftung für behinderte Menschen anzuführen. Die Stiftung plant die Errichtung eines Wohnheimes und eines Wohnpflegeheims. Des Weiteren soll Bauraum für den sozialen Wohnungsbau ausgewiesen werden. Der Ursprungsbebauungsplan sah noch den Erhalt der bestehenden Gebäude vor. Da die Gebäude nicht verwertet werden konnten, wurden sie bis auf das Anwesen im WA 3 komplett abgebrochen. Auf dem Gelände befinden sich deshalb z.T. noch die Baugruben des abgebrochenen Gebäudebestands.

## 2. Entwicklung

Der Flächennutzungsplan weist aktuell Bauraum für gewerbliche Nutzungen im nördlichen Änderungsbereich sowie eine Mischgebietsnutzung im südlichen Bereich aus. Da die zukünftigen Nutzungen fast ausschließlich auf den Wohnungsbau gerichtet sind, ist eine Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet erforderlich.

Bei der Änderung muss jedoch Rücksicht auf die bestehende gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1893/3 genommen werden. Es handelt sich dabei um ein Bestandsgebäude, das in etwa mittig im Änderungsbereich liegt. Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur als Ausnahme zulässig. Um den Betrieb zukünftig nicht von Ermessensentscheidungen abhängig zu machen, wird die Ausnahme gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO in dem Baugebiet als allgemein zulässig erklärt. Diese Festsetzung ist unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung folgerichtig, zumal auch die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets gewahrt bleibt. Der bestehende Betrieb wird durch die Gebietsänderung somit nicht beeinträchtigt. Auch die Ausnahme Nr. 3 des § 4 Abs. 3 BauNVO „Anlagen für Verwaltungen“ wird als allgemein zulässig festgesetzt. Es soll damit der Aktionsraum für das bestehende Gebäude möglichst weit geöffnet werden. Zum anderen kann dadurch einem evt. Bedarf seitens des Wohnpflegeheimes entsprochen werden.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um Flächen der Innenentwicklung. Gemäß § 13 a BauGB kann damit das beschleunigte Verfahren angewandt werden. Die max. zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird bei einer geplanten Grundfläche von rd. 3.000 m<sup>2</sup> weit unterschritten. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben. Die Änderungen bezüglich des Flächennutzungsplans können im Wege der Berichtigung anzupassen.

### 3. örtliche Lage

Der Änderungsbereich befindet sich im Baugebiet Obere Wiesen, das im Süden des Stadtgebiets liegt. Das Änderungsgebiet ist sowohl von der Erpftinger- Straße aus über den Wiesenring als auch über eine Zufahrt von der Schongauerstraße aus erreichbar.

### 4. Planung

#### 4.1 Nutzung

Auf einer Arealfläche von rd. 16.600 m<sup>2</sup> sollen 5 Grundstücke parzelliert werden. Dabei muss auf dem mittig gelegenen Grundstück der Bestand erhalten und auch noch zusätzlicher Bau- raum ausgewiesen werden. Für zwei Grundstücke ist eine Bebauung mit sozialem Wohnungs- bau vorgesehen. Anhand der Bauraumausweisung lassen sich ca. 30 Wohnungen realisieren. Für die beiden nördlichen und südlichen Grundstücke ist zum einen ein Wohnheim für Behinder- te und zum anderen ein Wohnpflegeheim für Behinderte geplant.

#### 4.2 Städtebau

Die Gebäude müssen zwingend in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden. Bei Gebäude- tiefen von rd. 12 m und Gebäudelängen bis zu ca. 35 m entstehen kompakte, dominante Bau- körper. Sie verleihen dem Wiesenring, der hier als Haupteinfahrstraße fungiert, die not- wendige städtebauliche Dominanz. Die überwiegende giebelständige Anordnung der Gebäude trägt dazu bei, dem Stadtbild eine gewisse Homogenität und Stabilität zu verleihen. Dies ist ins- besondere von städtebaulicher Bedeutung, da die gegenüber liegenden Gebäude relativ inho- mogen erscheinen. Das bestehende Bild ist geprägt von dem ehemaligen Offiziersheim, das im Bestand erhalten wurde und durch Umnutzung gewerblich genutzt wird. Weiter befinden sich auf der gegenüber liegenden Straßenseite Reihen- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser. Eine einheitliche Linie konnte hier nicht gewahrt werden, da durch unterschiedliche Zeit- und Realisierungsabschnitte immer wieder Änderungen an dem Bebauungsplan vorgenommen wer- den mussten. Insofern trägt die jetzige Änderung wesentlich dazu bei, eine gewisse Konstanz und städtebauliche Ruhe einzubringen. Durch die leicht unterschiedliche Drehung der Baukör- per, wird jedoch die für einen modernen und lebendigen Städtebau erforderliche leichte Span- nung in das Bauquartier gelegt. Um diese Spannung aufrecht zu erhalten, werden die östlichen Gebäudekanten durch eine Baulinie fixiert. Der leichte Versatz der Baukörper kann dadurch pla- nungsrechtlich durchgesetzt werden.

Die Giebelständigkeit der Baukörper wird erst am südlichen Ende des Änderungsbereichs zu- gunsten eines traufständigen Gebäudes aufgegeben. Die Aufhebung ist an dieser Stelle städte-

baulich bedeutsam. Es wird zu den gegenüberliegenden, ebenfalls traufständigen Reihenhäusern eine gewisse Konformität erreicht und zugleich durch die leichte Schrägstellung der Baukörper ein städtebaulicher Raum geschaffen. Die Änderung kann gegenüber der ursprünglichen Planung, die lediglich die Gebäude im Bestand erhielt, als wesentliche städtebauliche Verbesserung bezeichnet werden.

#### 4.3 energetische Grundsätze

Die Ausrichtung der Dachflächen erfolgt überwiegend nach Süden. Nur der südliche Baukörper, der als Winkel konzipiert ist, weicht davon ab. Die Gründe für diese Abweichung wurden im vorhergehenden Abschnitt erläutert und sind städtebaulicher Natur. Durch die Ausrichtung nach Süden wird die Möglichkeit eröffnet Fotovoltaik als auch thermische Solaranlagen auf den Dachflächen zu installieren. Die Dachneigung ist mit 16° bis 18° zwar nicht optimal für die Solaranlagen, jedoch steht in Anbetracht der großen, nicht für den Dachgeschoß-Ausbau nutzbaren Flächen, ein großes Potential von zusammenhängenden Dachflächen zur Verfügung. Begünstigt wird die Anordnung der Solaranlagen auch durch den erforderlichen Mindestabstand von 25 m zum westlich gelegenen Wald. Der Abstand ist ausreichend groß, um eine Verschattung der Anlagen zu verhindern.

Durch die Längsstellung der Baukörper nach Süden können Aufenthaltsräume, die häufig genutzt werden (Wohnzimmer, Kinderzimmer und Küche) optimal besonnt werden. Dies trägt dazu bei, die Energiebilanz eines Wohnhauses positiv zu beeinflussen.

Weitere energetische Aspekte, wie Wärmedämmung, Heiztechnik mit Wärmerückgewinnung etc., sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und müssen bei der Ausführung der Baumaßnahmen berücksichtigt werden.

#### 4.4. Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke mit den Sparten Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation ist durch den Bestand bereits gesichert. Die straßenmäßige Erschließung kann über die Hauptsammelstraße „Wiesenring“ erfolgen. Bestehende Zufahrten werden größtenteils aktiviert. Lediglich in WA 2 muss die Zufahrt neu geschaffen werden. Die Gebäude liegen relativ nah an der Straße. Die Zufahrt müsste nahezu auf der ganzen Länge der Ostfassade der Baukörper erfolgen. Dies würde zum einen eine Belästigung der Bewohner verursachen und zum anderen auch einen ziemlich großen Flächenverbrauch für die Zuwegung erfordern. Es wird deshalb in diesem Fall eine neue Zufahrt direkt an der nördlichen Grundstücksgrenze notwendig.

#### 4.5 Grünordnung

Die Grundstücke besitzen einen, bezogen auf die Bebauung, sehr großen Zuschnitt. Es errechnen sich z.T. Grundstücksgrößen bis zu 5000 m<sup>2</sup>. Unter Beachtung des Grundsatzes, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, würde diese großzügige Bemessung dem § 1a Abs. 2 BauGB widersprechen. Hier muss allerdings beachtet werden, dass aus Gründen des Unfallschutzes, zum westlichen Waldrand ein Mindestabstand von 25 m eingehalten werden muss. Bei einer Länge von 65 m für das v.g. Grundstück errechnet sich alleine für den Waldschutzstreifen eine Fläche von 1625 m<sup>2</sup> die nicht bebaubar ist.

Die verhältnismäßig geringe Bebauungsdichte kommt dem Naturschutzgedanken stark zu Gute. Durch die hohen Freiflächenanteile kann eine ausgesprochen gute Verzahnung zu den angrenzenden Wald- und Wiesenflächen erreicht werden. Das Grün des Waldes wirkt optisch in das Bauquartier hinein und verhilft dem Gebiet zu einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Grundstücke können parkähnlich bepflanzt werden. Sowohl Mensch als auch Tier, insbesondere die Vogelwelt, können von den Vorteilen partizipieren. Durch die teils windelförmige Positionierung der Baukörper entsteht zum Wald hin ein introvertierter, großzügiger und ruhiger Innenhof, der einen hohen Freizeit- und Erholungswert schafft.

Hierzu trägt auch sehr wesentlich der weitgehende Erhalt von Solitärbäumen und Baumgruppen bei. Diese befinden sich insbesondere südlich des Bestandsgebäudes. Allerdings müssen durch den nördlichen Baukörper ein Laubbaum und Teile einer Baumgruppe gefällt werden. Auch im nördlichen Bereich müssen im WA 1 einige Bäume gefällt werden, um eine wirtschaftlich noch vertretbare Bebauung zu ermöglichen. Als Ersatz für die Fällungen sind im Bereich des Waldschutzstreifens großflächige Ersatzpflanzungen vorgesehen. Entlang des westlichen Geltungsbereichs ist mit einer Breite von ca. 7 m bis 10 m auf einer Länge von 300 m ein Pflanzgebot für Laubbäume festgesetzt. Der ca. 800 m<sup>2</sup> großen Fläche für Baumfällungen steht somit eine Fläche von rd. 2500 m<sup>2</sup> für die Neuanpflanzung von Bäumen gegenüber.

Hinzu kommen auch noch die Bäume für die Begrünung der Stellplätze. Für die Stellplätze, die im Bereich des Waldschutzstreifens ausgewiesen sind, wird je 6 Stellplätze ein zu pflanzender Baum gefordert. Bei einem Bedarf von 120 Stellplätzen würden sich z.B. 20 zu pflanzende Bäume errechnen.

#### 4.6 umweltrelevante Belange

Wie eingangs bereits erwähnt (sh. Ziffer 2) wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Die Eingriffsflächen unterschreiten sogar die bereits überplanten Flächen im Bestand (Bestand = 3.170 m<sup>2</sup> Grundfläche, Neuplanung = 3.150 m<sup>2</sup> Grundfläche). Ein zusätzlicher Ausgleich nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist demnach nicht erforderlich (sh. auch § 1a Abs. 3 lt. Satz BauGB „ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung .... zulässig waren“). Es verbleibt somit in der Bilanzierung weiter bei einer Abnahme des Flächenverbrauchs um 18.209 m<sup>2</sup>.

#### 4.7 Plangebiet in Zahlen

Das Grundstücksareal im Geltungsbereich besitzt eine Größe von 16.532 m<sup>2</sup>.

Die Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

Bez.	Nutzung	Grundstückfläche	Grundfläche m <sup>2</sup>	Geschoßfläche m <sup>2</sup>	GRZ/GFZ
WA 1	Wohnheim	3085	610	1220	0,20/0,40
WA 2	Wohnungsbau Nord	3043	700	1400	0,23/0,48
WA 3	Bestandsgebäude	2097	490	980	0,23/0,46
WA 4	Wohnungsbau Süd	5094	750	1500	0,15/0,30
WA 5	Wohnpflegeheim	3204	600	1200	0,19/0,38
WA alle	gesamt	16523	3150	6300	0,19/0,38

### 5. Eigentumsverhältnisse und Planrealisierung

Das Änderungsgebiet befindet sich weitgehend im Eigentum der Stadt Landsberg am Lech. Lediglich das Grundstück mit dem Bestandsgebäude ist Privatbesitz. Mit einer zügigen Realisierung der Maßnahmen ist zu rechnen.

aufgestellt: Ref. 404/42

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 23.09.2009

Ganzenmüller  
Techn. Oberamtsrat