



Begründung zum Bebauungsplan

Angelus-Silesius-Straße

Inhaltsverzeichnis

Anlaß der Planung

Entwicklung

Örtliche Lage

Planung

- 4.1 Nutzung
- 4.2 Bebauung
- 4.3 Grünordnung
- 4.4 Schallschutz
- 4.5 Erschließung

- 4.5.1 Straßen
- 4.5.2 Ver- und Entsorgung
- 4.5.3 Erschließungskosten

4.6 Plangebiet in Zahlen

- 4.6.1 Flächenzusammenstellung
- 4.6.2 Wohneinheiten
- 4.6.3 Einwohnerzuwachs

Eigentumsverhältnisse und Planumsetzung

1. Anlaß der Planung

Die große Kreisstadt Landsberg a. Lech ist Mittelzentrum in der Region 14 und zentraler Ort für den gleichnamigen Landkreis mit seinen rd. 95.500 Einwohnern (Stand: 30.06.1993).

Die Einwohnerzahl der Stadt einschl. der Stadtteile beträgt z. Zt. rd. 23.500 Einwohner.

Bedingt durch die große Nachfrage nach Wohnraum steigen die Grundstückspreise auch in Landsberg stark an. Für den einheimischen Bevölkerungsnachwuchs ist es deshalb auch sehr schwierig geeignete Grundstücke für den Bau eines Eigenheimes zu erwerben. Da sich östlich der Angelus-Silesius-Straße 6 bzw. 7 großflächige Grundstücke mit jeweils rd. 2 000 qm bzw. 1 bereits geteiltes Grundstück mit 2 x 1000 qm befinden bzw. befindet, bietet sich eine zusätzliche Bebauung an. Nachdem hierzu vermehrt Bauabsichten vorgebracht wurden, hat der Stadtrat zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

2. Entwicklung

Der Flächennutzungsplan wurde mit RS Nr. 42 0-4621.1-LL-16.2 vom 02.01.1985 von der Regierung von Oberbayern genehmigt. Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes ist darin als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Das Bauquartier wurde durch einen einfachen Bebauungsplan bereit 1953 einer verbindlichen Bauleitplanung zugeführt. In der sog. "Baulinienfestsetzung Landsberg / Lech, westl. Baugebiet, Teil I" sind jedoch nur die überbaubaren Flächen festgesetzt (siehe Anlage). Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben mußte ansonsten der § 34 BauGB herangezogen werden.

Zur Sicherung der Planung für den Planbereich wurde deshalb auch eine Veränderungssperre beschlossen. Sie trat am 12.06.1993 in Kraft und läuft bis zur Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes, längstens jedoch bis zum 31.03.1995.

3. Örtliche Lage

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der Weststadt-Schule und westlich des Hindenburgringes, Teilstück zwischen Holzhauser Straße und Von-den-Hoff-Platz.

4. Planung

4.1 Nutzung

Die Nutzung des Gebiets erfolgt vorwiegend für Wohnzwecke. Die Art der baulichen Nutzung wurde deshalb als "Allgemeines Wohngebiet (WA) " festgesetzt. Wegen der benachbarten Lage zur Fläche für Gemeinbedarf (Schule, Kindergarten) und auch wegen der unmittelbaren Lage an der B 17 ist die Einstufung als WA zweckmäßig. Gemäß den Nutzungsarten des WA's können zwar auch bauliche Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 der BauNVO (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke u.a.) zur Ausführung gelangen, jedoch ist damit kaum zu rechnen. Da die Grund- und Geschäftsflächen relativ knapp bemessen wurden, sind im Extremfall deshalb auch nur im verhältnismäßig geringen Ausmaß Nicht-Wohnnutzungsarten zu erwarten. Für die Wohnbebauung wurde eine Beschränkung auf Einfamilien- und Doppelhäuser vorgenommen. Eine höhere Verdichtung ist aus Gründen des Verkehrsaufkommens nicht akzeptierbar.

Die Angelus-Silesius-Straße wird bereits stark von parkenden Pkw's in Anspruch genommen. Es ist somit ein starker Zielverkehr festzustellen. Da die Straße starke Erschließungsfunktionen für die Weststadtschule und den Kindergarten "Hlg. Engel" wahrnehmen muß, ist sie wochentags während der Früh- und Mittagsstunden sehr stark frequentiert. Darüber hinaus muß auch zu bestimmten Zeiten, in den Abend- und Nachtstunden, mit Parksuchverkehr durch Besucher des Eisstadions und der Kirche "Hlg. Engel" gerechnet werden. Eine Bebauung der Grundstücke mit Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern scheidet deshalb nicht zuletzt aus verkehrstechnischen Gründen aus.

4.2 Bebauung

In der Bauweise für die unbebauten westlichen Grundstücksflächen wird grundsätzlich die Baukörperform der westlichen Häuserzeile der Angelus-Silesius-Straße aufgenommen. Die Gebäude werden deshalb mit Erdgeschoß und ausbaubarem Dachgeschoß (Dachneigung 39° bis 45°) konzipiert.

Die Abmessungen eines Gebäudes dürfen max. 10 x 16 m betragen. Es handelt sich somit um einen Gebäudetyp, der sich in die bestehende, gewachsene Umgebung noch gut einfügen kann. Generell handelt es sich um ein Gebiet, das weitgehend in den 50'er und 60'er Jahren bebaut wurde. Die Grundstücke weisen relativ große Zuschnitte auf. Aus städtebaulichen Gründen soll deshalb dieses "Flair" der Großzügigkeit der Freiräume noch in unsere Zeit hinübergerettet werden. Auch deshalb - neben Gründen des Verkehrs - soll hier keine große Verdichtung erfolgen. Die lockere, ungezwungene Bauraumgestaltung soll ihre Fortsetzung in der Drehung der Firstrichtungen erfahren. Der Straßenzug wirkt dadurch aufgelockert (und heiter).

Den bestehenden 2-geschoßigen Wohngebäuden an der B 17 wird eine kleine Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt. Hintergedanken sind auch hierbei, größeren Verdichtungen entgegenzuwirken.

Im gesamten Geltungsbereich werden die überbaubaren Flächen neu gefaßt. Der durchgehende Bauraum wird aufgehoben, dafür entstehen kleinräumige Baufenster. Diese enge Festsetzung muß bei der Sensibilität dieses Baugebietes federführend ausgeübt werden, um nachteilige Auswirkungen sowohl für die Nachbarn, als auch für das Stadtbild zu vermeiden.

4.3 Grünordnung

Das Baugebiet ist mit hochwachsenden Laub- und Nadelbäumen eingegrünt. Vorwiegend wurden Baumhaister gepflanzt. Durch die geplante baulichen Eingriffe in den Grünbereich ist nicht zu vermeiden, daß einige Bäume gefällt werden müssen. Diese sind jedoch durch heimische Laub- und Obstbäume zu ersetzen. Besonderer Wert wird auf den Erhalt eines schmalen Grünstreifens entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze gelegt. Hier ist ein Streifen von jeweils mind. 1 m mit Bäumen zu bepflanzen bzw. sind die bestehenden Bäume zu erhalten.

Diese Maßnahmen sind äußerst wichtig, da ansonsten eine Grundstückszufahrtsbreite von ca. 11 m entstehen würde. Der Grünstreifen sorgt für eine klare Trennung der Grundstücke. Eine Vermischung wird dadurch vermieden.

4.4 Schallschutz

An der westlichen geplanten Häuserzeile werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der Richtlinien DIN 18005 (5.87) "Schallschutz im Hochbau" durch den vorhandenen Straßenverkehrslärm der B 17 tagsüber um 4 dB (A) und nachts um 7 dB(A) erheblich überschritten. Die Lärmpegelüberschreitungen erhöhen sich an den nächstliegenden Gebäudefassaden der östlichen Häuserzeile auf 10 dB(A) tagsüber und 13 dB(A) nachts. Deshalb werden bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten eine entsprechende Ausrichtung der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Westseite, Schallschutzfenster z.T. mit integrierter Lüftungseinheit, Wandlüftungsgeräten oder Wintergärten bzw. verglasten Loggien notwendig.

4.5 Erschließung

4.5.1 Straßen

Die Erschließungsstraße ist bereits Bestand. Es fallen lediglich noch Arbeiten für das Absenken der Bordsteine und des Gehweges an. Eine direkte Zufahrt von der B 17 aus bleibt nach wie vor untersagt. Die B 17 liegt in diesem Bereich ca. 1 - 1,5 m über dem Niveau des angrenzenden Geh- und Radweges. Bei Anlegung einer Zufahrt wäre eine Rampe mit 20° - 30° Neigung erforderlich. Da dies erhebliche technische Probleme aufwerfen würde, mußten die B 17-seitigen Grundstücksgrenzen mit dem Planzeichen "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" versehen werden. Die Festlegung des Zufahrtsverbotes trägt überdies zur Vermeidung der Unfallgefahr bei.

4.5.2 Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Gebäude des Plangebietes sind vorwiegend sowohl wasser- als auch kanaltechnisch an die Angelus-Silesius-Straße angebunden. Für die neuen Gebäude wird jedoch meist eine Neuverlegung erforderlich werden. Bei Anschluß an die bestehenden Leitungen ist, nach vorheriger Prüfung auf Tauglichkeit, eine dingliche Sicherung einzutragen. Das Plangebiet ist im übrigen von den Stadt. Werken als "Wasserleitungs-Sanierungsgebiet" eingestuft.

Die Löschwasserversorgung ist durch die bestehenden Oberflurhydranten im Bereich Gehwegverbindung / Anschluß Hindenburgring und von-den-Hoff-Platz sichergestellt.

Sonstige Versorgungsleitungen (Strom, Telefon, Gas) sind im Bereich der Angelus-Silesius-Straße vorhanden.

4.5.3 Erschließungskosten

Hinsichtlich der Herstellung von Straßen und Wegen entstehen keine Erschließungskosten. Die Maßnahme wurde vor Jahren bereits abgeschlossen und abgerechnet.

Auch hinsichtlich der Herstellung der Kanal- und Wasserversorgungsanlage kommen auf die Stadt keine weiteren Kosten hinzu, da die Anlagen bereits abgerechnet wurden. Für den Bauherrn entstehen jedoch Kosten entsprechend der Beitrags- und Gebührensatzung der Stadt Landsberg a. Lech.

4.6 Plangebiet in Zahlen

4.6.1 Flächenzusammenstellung

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Grundstücksflächen | 11.646 qm |
| + öffentlicher Gehweg | 116 qm |
| | <hr/> |
| = gesamter Geltungsbereich | 11.762 qm |

4.6.2 Wohneinheiten

bestehende Wohngebäude

- | | | |
|----------------------|---|---|
| - Einfamilienhäuser | 2 | |
| - Doppelhaushälften | 4 | |
| - Zweifamilienhäuser | | 2 |
| - Sechsfamilienhaus | 1 | |

geplante Wohngebäude

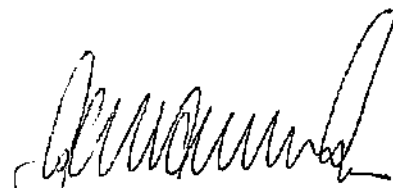
- | | | |
|--|--------|-------------|
| - Einfamilienhäuser | 5 bzw. | |
| - Doppelhaushälften | 10 | |
| - Erweiterungen best. Wohngebäude durch DHH | 1 | (EFH in DH) |

4.6.3 Einwohnerzuwachs i.M. ca. 3 0
Personen

5. Eigentumsverhältnisse und Planumsetzung

Sämtliche Baugrundstücke befinden sich in privater Hand.
Mit einer teilweisen Realisierung von Bauvorhaben ist in nächster
Zeit zu rechnen.

Stadtbauamt, den 18.01.1994 Im Auftrag



Ganzenmüller
Techn. Amtsrat

geändert Ziffer 4.4 und 4.5.2 am 22.04.1994