



# **Begründung zum Bebauungsplan Gartenstraße**

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Anlaß der Planung
2. Entwicklung
3. Örtliche Lage
4. Planung
  - 4.1 Topographie
  - 4.2 Bebauung
  - 4.3 Grünordnung
  - 4.4 Erschließung
  - 4.5 Plangebiet in Zahlen
  - 4.6 Immissionsschutz
5. Eigentumsverhältnisse und Planumsetzung

## 1. Anlaß der Planung

Die Gebäude entlang der Gartenstraße wurden überwiegend in den Jahren 1946 - 1952 errichtet. Es handelt sich um relativ kleine Wohngebäude mit ca. 60 - 70 qm Wohnfläche und einer größeren Freifläche für den Anbau von Gemüse zur Selbstversorgung. Da sich die Lebensweise und Bedürfnisse im Laufe der Jahrzehnte grundlegend geändert haben, sollen auch die baulichen Möglichkeiten entsprechend angepaßt werden können. Dies jedoch immer unter der Prämisse, daß die Ensemblewirkung des Straßenzuges nicht verloren geht.

Schutzbedürftig ist auch grundsätzlich die Nutzung der Grundstücke mit jeweils einem Einfamilienhaus. Bei großen Grundstücken (mehr als 800 qm Fläche) kann allenfalls eine Einliegerwohnung zusätzlich akzeptiert werden. Diese Festsetzungen schützen die Anlage vor Grundstücksspekulationen, mit denen eine höhere Ausnutzung - etwa Reihen- oder Doppelhaus - angestrebt werden könnte.

Aus diesen Überlegungen heraus hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

## 2. Entwicklung

Die Art der baulichen Nutzung wurde im Flächennutzungsplan - genehmigt mit RS 420-4621.1 LL 16.2 vom 02.01.1985 - bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Entwicklung des Baugebietes läuft somit konform mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

## 3. Örtliche Lage

Das Plangebiet befindet sich südlich des Sportzentrums und ca. 60 m westlich der B 17. Im Süden grenzt die Kleingartenanlage an. Die Zufahrt ist nur über die Katharinenstraße und Max-Friesenegger-Straße möglich und endet in einem Wendehammer. Fußläufig ist das Gebiet auch über eine Treppenanlage von der B 17 herkommend zu erreichen. Dadurch ist die Anbindung zum westlichen Stadtgebiet gegeben.

## 4. Planung

### 4.1 Topographie

Das ebene Gelände befindet sich am Fuße einer langgezogenen Lechterrasse. Der bewaldete Hang steigt hier in einer Breite von ca. 50 m 14 m an und bildet eine natürliche Begrenzung gegen Westen.

### 4.2 Bebauung

Für die Baukörper mußten enge Begrenzungen festgesetzt werden, um die bestehende Ensemblewirkung zu erhalten. So wurde die vorhandene straßenseitige Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe der bestehenden Gebäude aufgenommen. Das straßenseitige Gebäude kann nur in der Längenausdehnung verändert werden. Da die Gebäude nicht unter Denkmalschutz stehen, ist generell ein Ersatzbau zulässig. Eine Erweiterungsmöglichkeit ergibt sich durch einen rückwärtigen Wohnhausanbau. Auch hierbei wurde jedoch eine Beschränkung hinsichtlich der Gebäudeabmessungen vorgenommen. Mit dem rechtwinklig zum Hauptgebäude angefügten Anbau läßt sich die notwendige Wohnfläche städtebaulich gut in Einklang zum Bestand ergänzen.

Der Bebauungsplan kann hierbei auf bereits erfolgreiche Baumaßnahmen zurückgreifen und darauf aufbauen. Als beispielhaft sind die Maßnahmen in den Anwesen Gartenstraße 4 und 14 zu nennen.

### 4.3 Grünordnung

Außer einem bestehenden Kastanienbaum auf dem Wendehammer sind keine Festsetzungen hinsichtlich öffentlicher Begrünungsmaßnahmen erforderlich. Das Plangebiet der Gartenstraße erhält eine reichliche Eingrünung durch die privaten Gärten.

### 4.4 Erschließung

Da es sich um ein bestehendes Baugebiet handelt, sind alle Erschließungseinrichtungen vorhanden.

Für die Stadt entstehen deshalb auch keine weiteren Erschließungskosten. Im Rahmen der Beitrags- und Gebührensatzung muß jedoch ein Bauherr für Kanal und Wasser mit weiteren Erschließungskosten rechnen.

#### 4.5 Plangebiet in Zahlen

21 Baugrundstücke	15.044 qm
Straßen, Parkflächen	2.271 qm
	<hr/>
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>17.315 qm</b>
=====	=====
zulässige Geschoßfläche	3.830 qm
./.. vorhandene Geschoßfläche	2.610 qm
	<hr/>
<b>zu erweiternde Geschoßfläche</b>	<b>1.220 qm</b>
=====	=====

#### 4.6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentl. Belange wurden vom Landratsamt Landsberg a. Lech, Abt. Immissionsschutz Bedenken hinsichtlich des Immissionsschutzes vorgebracht. Die Bedenken richten sich gegen eine eventl. Störung der Wohnnutzung durch die nördl. anschließenden Sportanlagen und den östlichen Parkplatzbetrieb. Ein von der Stadt beauftragter Gutachter stellt grundsätzlich die Notwendigkeit zur Ergreifung von Schallschutzmaßnahmen fest. Der Stadtrat faßte hierzu folgenden Beschluß als Selbstverpflichtung:

1. An der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes wird ein drei Meter hohes Lärmschutzhindernis (Bezugshöhe; Wohngebiet) errichtet, das nach den Berechnungen des Gutachters eine Pegelabsenkung an den EG-Fenstern der nördlichen Gebäudezeile um gut 6 dB(A) erreicht. Der vorhandene Erdwall von bis zu einem Meter Höhe soll durch einen aufgesetzten Schallschirm entsprechend erhöht werden.
2. Die ständigen Lautsprecherdurchsagen beim American Football werden per Nutzungsvereinbarungen wesentlich verkürzt. Hierdurch wird der Mittelungspegel reduziert. Gleichzeitig kann hierdurch der Pegelzuschlag für Informationshaltigkeit beim American Football deutlich reduziert werden.  
Ergänzend soll die Einstellung des bereits installierten

Schallpegelbegrenzers und die Ausrichtung der Lautsprecheranlage in Zusammenarbeit mit einem anerkannten Gutachter überprüft werden. Ziel ist die Begrenzung der Schallemissionen des American Football auf das Niveau herkömmlicher Fußballspiele.

Da die Immissionen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sport, Jugend- und Erholungszentrum resultieren, waren die Beschlüsse getrennt von dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren zu fassen.

Als zusätzliche Schutzmaßnahme gegen die Lärmquelle der Sportanlage wurden im Bebauungsplan Planungsfestsetzungen für die Situierung von Aufenthaltsräumen getroffen.

#### 5. Eigentumsverhältnisse und Planverwirklichung

Sämtliche Baugrundstücke befinden sich in Privateigentum. Es ist deshalb kein Zeitrahmen absehbar, wie rasch die vollständige Umsetzung des Bebauungsplanes vollzogen wird. In nächster Zeit ist jedoch mit einer Realisierung einzelner Baumaßnahmen zu rechnen.

Stadt Landsberg a. Lech, den 27.06.1994  
Stadtbauamt



Grießinger  
Baudirektor

aufgestellt 42

ergänzt Ziff. 4.6 am 11.05.1995