

Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 2291  
**Am Englischen Garten Nord**



---

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Die große Kreisstadt Landsberg am Lech ist Mittelzentrum der Region 14 und zentraler Ort für den gesamten Landkreis mit seinen rund 107.200 Einwohnern. Die Einwohnerzahl der Stadt beträgt einschließlich der Stadtteile 26.500 Einwohner. Zur Deckung des Bedarfs für altersgerechte Wohnungen und für Einfamilienhäuser hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 12.01.2005 die Ausweisung dieser Fläche als Baugebiet und damit die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Durch die Aufgabe der Gärtnerei Schindler ist ein innerörtliches „Filetstück“ frei geworden, das über eine sehr gute Anbindung an die Innenstadt als auch an den Bahnhof verfügt. Von dem neuen Wohngebiet ist eine signifikative Stärkung der innerstädtischen Wohnstruktur zu erwarten.

Die zwischen der Bahnlinie Landsberg - Schongau und dem Lech liegenden, zentrumsnahen Grundstücke bieten sich für eine Wohnbebauung und insbesondere fürs Seniorenwohnen an.

## 2. Entwicklung

Nach der Aufgabe der Gärtnerei Schindler ist das frei gewordene Gelände städtebaulich sehr wichtig. Alles andere als eine städtische Struktur ist an dieser Stelle durch die zentrumsnahe Lage auf Dauer kaum vorstellbar.

Zur Umsetzung der genannten städtebaulichen Zielvorstellungen, fand von Mai bis Oktober 2004 ein städtebaulicher Wettbewerb statt. Die ersten drei von einer Jury prämierten Entwürfe wurden dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Der Stadtrat hat sich für den Entwurf, der bei der Jury auf Platz 2 lag, entschieden.

Letztendlich hat der Stadtrat am 12.01.2005 mit dem Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Am Englischen Garten Nord“ die Grundlage für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Am Englischen Garten Nord - 1. Änderung und Ergänzung“ geschaffen. Der Bebauungsplan „Am Englischen Garten Nord“ vom 08.08.2001 wird durch die Änderung und Ergänzung in diesen Bebauungsplan integriert.

Das Baugebiet ist in dem von der Regierung von Oberbayern am 22.03.2001 genehmigten Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan teilweise als Grünfläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um Baurecht für die beabsichtigte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet zu ermöglichen, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren der geänderten städtebaulichen Entwicklung anzupassen.

## 3. Örtliche Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke zwischen der Katharinenstraße im Norden, dem Spielplatz im Süden (Grundstück Fl.Nr. 2630), der bestehenden Bebauung entlang der Straße „Am Englischen Garten“ im Osten und der Bahnlinie Landsberg - Schongau sowie der bestehenden Wohnbebauung „Am Englischen Garten“ im Westen.

## 4.1. Planung

Ziel ist es für das Wohngebiet auf dem ehemaligen Gelände der Gärtnerei am Englischen Garten, ein identitätsstiftendes Quartier mit hochwertigen Freibereichen zu schaffen.

Die Gebäude sind um einen zentralen Freibereich angeordnet. Die Bebauung nimmt dabei den durch die Bahnlinie und den Lech vorgegebenen Schwung auf. Dieser Anger ist nicht nur Erschließungsraum, sondern gemeinschaftlicher Grünraum, Treffpunkt, Spielstraße und Quartiersplatz. Er ist zentrales Element, gibt dem Wohngebiet seinen eigenen Charakter und trägt somit zur Identifikation mit dem Gebiet bei.

Im Norden, am Eingang des Quartiers, in Altstadtnähe, befindet sich die Seniorenwohnanlage. Im südlichen Teil ist die lockere Einfamilienhausbebauung angeordnet. Die Dichte ist dem Bestand angepasst und lockert sich nach Süden auf und geht in den dort vorhandenen Freiraum über. Dadurch kann der Verkehr innerhalb des Quartiers minimiert werden. Die zur Seniorenwohnanlage gehörenden Stellplätze für Bewohner und Besucher sowie die öffentlichen Stellplätze befinden sich am Quartierseingang.

Im Westen der Seniorenwohnanlage – als Abstandsfläche zur Bahn – wird eine attraktive gemeinschaftliche Grünfläche mit parkähnlichem Charakter gestaltet.

Durch die privaten Gärten, die Gemeinschaftsgärten und gemeinschaftliche Grünflächen findet eine intensive Verzahnung zwischen Gebäuden und Grün statt.

Das Betreute Wohnen hat keine altenheimähnliche Großstruktur und wird daher von außen nicht als Seniorenwohnanlage erkannt. Die zeilenförmige Bebauung ist optimal nach Süden ausgerichtet, während die Erschließung von Norden erfolgt.

Die kleinteilige Angerstruktur wird bei den Einfamilienhäusern fortgesetzt, die sich ebenfalls nach Süden ausrichten. Je 2 Parzellen werden über einen privaten Wohnweg im Norden der Häuser erschlossen. Die Gärten befinden sich im Süden. Geschnittene Hecken grenzen den Privatbereich ab. Durch den Randbereich der Verkehrsfläche, der als Ausweichfläche bzw. zum Kurzparken dient, findet ein gleitender Übergang von öffentlich zu privat statt.

Die Abstandsflächen werden grundsätzlich nach Artikel 6 BayBO bemessen. Abweichend von Artikel 6 (4) und (5) wird jedoch festgelegt, dass die Tiefe der Abstandsflächen  $0,4 H$ , mindestens jedoch 3 Meter betragen darf. Mit der Abweichung wird bereits auf die geplante, neue BayBO reflektiert. Die Abstandsflächen sollen dabei - wiederum im Hinblick auf die Verringerung des Flächenverbrauchs - weiter reduziert werden.

Es entstehen ca. 60 Seniorenwohnungen und 23 Einfamilienhäuser.

## 4.2. Baubeschreibung

### Seniorenwohnanlage:

Die zeilenförmige Bebauung ermöglicht eine optimale Südausrichtung der Wohnungen. Die einzelnen Wohnungen werden über einen Laubengang im Norden erreicht und die Erschließungsfläche wird zum Raum der Kommunikation.

Der Erschließungskern mit Treppe und Aufzug liegt zentral innerhalb des Gebäudes und gliedert es in zwei Teile. Der zur Straße hin gewandte Kopf des Gebäudes ist leicht versetzt. Diese Verschiebung dient der Zonierung der Freiflächen.

Die privaten Gartenparzellen im Süden der Wohnungen sind auch durch die Reihe Schuppen vor Einblicken von der halböffentlichen Erschließungszone geschützt.

Einer der Gebäudeköpfe dient als Gemeinschaftshaus mit Verwaltung und Gemeinschaftsräumen. Gegenüber befindet sich das Cafe und dazwischen entsteht eine Platzsituation, die den Eingang des Quartiers definiert. Der Platz bildet eine zentrale Anlaufstelle für das altengerechte Wohnen.

In den Kopfbauten werden als Alternative Alten-Wohngemeinschaften angeboten. Auf jedem Geschoss können sich bis zu vier Personen zusammenschließen. Die Individualräume besitzen ein eigenes Bad, der Gemeinschaftsbereich mit Küche, Ess- und Wohnbereich öffnet sich nach Süden zum Garten hin. Alternativ können mittelgroße 2-Zimmer-Wohnungen mit Laubengängerschließung angeboten werden.

Die nicht bebaubare Abstandsfläche zur Bahnlinie im Westen wird als attraktive gemeinschaftliche Grünfläche mit parkähnlichem Charakter gestaltet. Im Westen bietet ein Streifen mit Grabeland den Bewohnern die Möglichkeit sich gärtnerisch zu betätigen. Das Grabeland ist in einen Gemeinschaftsgarten eingebettet, der allen Bewohnern zur Verfügung steht. Schmale Wege führen zu kleinen Plätzen mit Bänken und Wasserstellen. Dadurch wird eine intensive Verzahnung zwischen Gebäuden und Grün erreicht.

Die vier Baukörper der Seniorenwohnanlage dürfen eine maximale Wandhöhe (WH) von 10,00 m erreichen. Die Dächer müssen als Flachdach mit extensiver Dachbegrünung errichtet werden.

### **Einfamilienhäuser:**

Auch die Einfamilienhausparzellen erlauben eine Ausrichtung der Gebäude zur Sonne. Je zwei Parzellen werden über einen privaten Wohnweg vom Anger aus, jeweils im Norden der Häuser erschlossen. Die Gärten befinden sich im Süden.

Der zentrale Bereich der Freianlagen wird durch den nord-süd-gerichteten Anger gebildet. Von dieser zentralen Achse aus werden alle Grundstücke erschlossen. Der Anger, ausgebildet als Wiese mit Kirschbäumen überstanden, ist die große Gemeinschaftsfläche. Die räumliche Fassung des Angers wird von geschnittenen Hecken wahrgenommen, die gleichzeitig den Privatbereich abgrenzen. Die Fahrfläche ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet, unterteilt in eine Fahrfläche und einem Randbereich mit Rasenpflaster, der als Parkfläche dient. Dadurch gibt es einen gleitenden Übergang von öffentlich zu privat.

Geschnittene Hecken in Ost-West-Richtung trennen auch die Privatbereiche untereinander. Dadurch wird die Großform des Angers noch unterstützt. Nach Osten und Westen zu den angrenzenden Nutzungen übernehmen locker gepflanzte Obstbäume und Sträucher die Funktion der Abschirmung. Auch beim altengerechten Wohnen sind die Privatbereiche durch Hecken abgeschirmt.

Die Einfamilienhäuser im WA2 dürfen eine maximale Grundfläche (GR) von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Dementsprechend ergibt sich bei zwei Geschossen eine Geschossfläche (GF) von 200 m<sup>2</sup>. Die Häuser sind mit symmetrischen Satteldächern in der Neigung zwischen 25° und 35° zu decken. Die Firstrichtung ist in Gebäudelängsachse anzuordnen. Die maximale Firsthöhe (FH) darf 9,00 m nicht überschreiten. Erker sind nicht erlaubt.

Die Oberkante des EG-Fertigfußbodens darf höchstens 50 cm über dem äußeren Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche liegen (dem Eingang zugeordnet).

### **Stellplätze:**

Die auf den Grundstücken zur Erschließung notwendigen Zufahrten sind wie auch alle Stellplätze wasserdurchlässig zu erstellen.

Die erforderlichen Stellplätze können in Form von Garagen und oberirdischen Stellplätzen nachgewiesen werden.

### 4.3 Schallschutz

Das Bebauungsgebiet grenzt im Osten an die Bahnlinie Landsberg am Lech - Schongau. Zurzeit wird die Strecke nur minimal von ungefähr zwei Güterzügen täglich befahren. Diese fahren in diesem Streckenteil sehr langsam, so dass die Geräuschentwicklung und die Erschütterungen nicht nennenswert sind.

Momentan bestehen keine Planungen die Bahnlinie intensiver zu nutzen. Da dies jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, wahren die Wohngebäude aus Gründen des Erschütterungsschutzes einen Abstand zum Fuß des Bahndamms von 25 Metern.

### 4.4. Erschließung

Die Erschließung des Quartiers findet über die Johann-Mutter-Straße von der Katharinenstraße aus statt. Die Straße besteht teilweise und wird als verkehrsberuhigte Verkehrsfläche ausgebildet. Sie gabelt sich und umfasst den Anger. In diesem Bereich wird sie als 3,5 m breite Einbahnstraße ausgebildet. Im Westen entlang der Straße befindet sich ein zwei Meter breiter Gehweg. Im Süden läuft die Straße aus und mündet im bestehenden Gehweg, der eine Anbindung an die Auen entlang des Lechs bietet. Sie dient der Erschließung der südlichen Grundstücke und kann zunehmend von Personen in Besitz genommen werden (Spielstraße). Die Straße und der Gehweg werden so ausgebildet, dass von Süden eine zweite Feuerwehrezufahrt möglich ist.

### 4.5. Plangebiet in Zahlen

Die Seniorenwohnanlage umfasst eine Fläche von 6.209 m<sup>2</sup> mit den parkähnlichen Grünflächen. Die Grundstücksgrößen für Einfamilienhäuser bewegen sich zwischen ca. 500 m<sup>2</sup> und 750 m<sup>2</sup>. Die jeweilige Flächenbemessung liegt damit im Rahmen der Größen für Grundstücke im Stadtgebiet.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 29.185 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf die folgenden Grundstücke:

• Grundstück 660/3	325 m <sup>2</sup>
• Grundstück 660/4	24 m <sup>2</sup>
• Grundstück 660/5	372 m <sup>2</sup>
• Grundstück 660/6	107 m <sup>2</sup>
• Grundstück 660/7	609 m <sup>2</sup>
• Grundstück 660/8	4 m <sup>2</sup>
• Grundstück 660/9	417 m <sup>2</sup>
• Grundstück 660/10	335 m <sup>2</sup>
• Grundstück 662	389 m <sup>2</sup>
• Grundstück 662/1	39 m <sup>2</sup>
• Grundstück 664 Teilfläche	166 m <sup>2</sup>
• Grundstück 665/2	831 m <sup>2</sup>
• Grundstück 665/3	131 m <sup>2</sup>
• Grundstück 665/10	54 m <sup>2</sup>
• Grundstück 665/11	25 m <sup>2</sup>
• Grundstück 2630/0 Teilfläche	232 m <sup>2</sup>
• Grundstück 2631/0	6.055 m <sup>2</sup>
• Grundstück 2632/0	19.063 m <sup>2</sup>

Die Fläche des Geltungsbereichs teilt sich wie folgt auf die verschiedenen Nutzungen auf:

• Grundstück Seniorenwohnanlage	6.209 m <sup>2</sup>
• Grundstücke Einfamilienhäuser	14.544 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsfläche	2.018 m <sup>2</sup>
• Öffentliche Gehwege	511 m <sup>2</sup>
• Öffentliche Geh- und Radwege (Bestand)	119 m <sup>2</sup>
• Privatwege/ Eigentümerwege	201 m <sup>2</sup>
• Stellplätze	893 m <sup>2</sup>
• Öffentliche Grünflächen	1.491 m <sup>2</sup>
• Grundstücke unverändert	
• (aus altem Beb.plan)	3.199 m <sup>2</sup>

Durch die geänderten Festsetzungen lassen sich zusätzlich ca. 73 Wohneinheiten errichten. Nicht berücksichtigt bleiben hierbei die Gebäude im Norden, die bereits im Bebauungsplan „Am Englischen Garten Nord 1“ festgesetzt wurden.

Betreutes Wohnen	60 Wohneinheiten	90 Einwohner
Einfamilienhäuser	23 Häuser	<u>50 Einwohner</u>
		140 Einwohner

Dies entspricht einem Einwohnerzuwachs von ca. 140 Personen.

## 5. Regenwasserableitung

Anfallendes Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Hierbei ist die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung zu beachten.

## 6. Eigentumsverhältnisse und Planrealisierung

Die Infrastruktur (Straße, Kabel, Leitungen, Entwässerung etc.) für das neue Wohngebiet wird bereits dieses Jahr realisiert. Sämtliche Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Landsberg am Lech. Mit dem Beginn der Baumaßnahmen, sowohl für das Betreute Wohnen als auch für die Einfamilienhäuser, ist ab Frühjahr 2006 zu rechnen.

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 14.03.2005

aufgestellt: Ref. 441

Michler  
Stadtbaurätin z.A.