



Begründung zum Bebauungsplan „Mischgebiet Spöttinger Straße“

1. Erfordernis der Planaufstellung

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die Voranfrage eines Grundstückseigentümers für die Errichtung von Doppel- und Reihenhäuser. Der Stadtrat der Stadt Landsberg a. Lech steht der Anfrage zwar grundsätzlich positiv gegenüber, jedoch besteht bei planungsrechtlicher Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB die Gefahr, daß sich das vorhandene Mischgebiet in ein Wohngebiet wandelt. Wegen der unmittelbaren Nähe zum Sondergebiet Sport-, Jugend- und Erholungszentrum kann diese Entwicklung aus städtebaulichen Gründen nicht befürwortet werden. Bei Wandlung in ein Allgemeines Wohngebiet wären insbesondere immissionsschutzrechtliche Probleme zu erwarten. Zur Quartiersabrundung wurden die Grundstücke bis Nordseite der Bischof-Riegg-Straße, Westseite Spöttinger Straße und Geltungsbereichsgrenze Bebauungsplan „Sport-, Jugend- und Erholungszentrum“ mit einbezogen.

2. Entwicklung

Das Baugebiet ist im wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan - rechtskräftig seit 02.01.1985 - entwickelt. Danach ist der - größere - südliche Teil als Mischgebiet und der - kleinere - nördliche - Teil als Sondergebiet dargestellt. Im Wege der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird diese Fläche ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen.

3. Örtliche Lage

Der zu überplanende Bereich befindet sich östlich des Sport-, Jugend- und Erholungszentrums auf ca. 586,50 m über Normalnull. Es ist von der B 17, Streckenabschnitt Hindenburgring, in südliche Richtung nach ca. 300 m zu erreichen.

Die Umgebungsbebauung stellt sich wie folgt dar;

- Osten: Post und Telekom, Arzt- und Bürozentrum, BayWa-Lagerhalle
- Süden: Neuapostolische Kirche und Wohnhaus
- Westen: z.T. Parkplatz Einkaufsmarkt, private Grünflächen (geplant Parkanlage)
- Norden: Freiflächen Sport-, Jugend- und Erholungszentrum

4. Planung

4.1 Bebauung

Die Planung ist im wesentlichen als Rahmen- und Bestandsplanung zu sehen. Konkrete neue städtebauliche Vorgaben für die Baukörpersituierung und -dimensionierung werden nur im Grundstücksbereich der Voranfrage (s. Ziff. 1) getroffen. Die Anordnung der Reihenhäuser und der Garagen / Stellplätze folgte dabei den äußeren Rahmenbedingungen. Da es sich um ein langgestrecktes Grundstück handelt, war es naheliegend, die gewünschten Reihenhäuser in Längsrichtung des Grundstückes anzuordnen. Die Reihenhäuser greifen in dieser Form des Langbaues vorhandene Bebauungen an der Spöttinger Straße auf - s. Jugendzentrum, Ärzte- und Bürohaus Spöttinger Str. 14 a, BayWa-Lagerhaus u.a. Als weiterer Faktor beeinflusste die unmittelbare Lage an der Spöttinger Straße die Planung sehr stark. Da die Straße in Spitzenzeiten doch relativ stark frequentiert wird, mußten die Reihenhäuser möglichst weit von der Hauptsammelstraße abgesetzt werden. Der Zwischenraum bot sich für die Anlage der Garagen und Stellplätze im prädestinierender Art an. Der Platz wirkt dadurch auch als Pufferzone zwischen den Wohngebäuden und dem Verkehrslärm.

Über die weiteren Bauabsichten der übrigen Grundstückseigentümer liegen keine Angaben vor. Es wurden deshalb nur Maße der baulichen Nutzung - hier max. 2 Vollgeschosse - GRZ, GFZ, offene Bauwerke und Dachformen und -neigungen festgesetzt. Die Angaben reichen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung aus und können bei Bedarf, d.h. bei konkreten Bauabsichten eines Investors, weiter präzisiert werden.

4.2 Nutzung

Ein wesentlicher Bestandteil der Planung ist die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Durch die Festsetzung als Mischgebiet wird die ausschließliche Nutzung als Wohngebiet ausgeschlossen. Der Anteil Wohnen darf nach allgemeiner Rechtsauffassung einen Prozentsatz von 60 v.H. an der Gesamtnutzfläche nicht überschreiten. Der Mischgebietscharakter kann dadurch nachhaltig gesichert werden. Ein wichtiges Kriterium bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist, den Bedürfnissen des Schallschutzes zu entsprechen. Baugebiet sollen einander nach Lage, Nutzung und Funktion so zugeordnet werden, daß nur jeweils eine schrittweise Abstufung - insbesondere hinsichtlich der Schallschutz-Orientierungswerte - erfolgt. Der Bebauungsplan trägt diesen Anforderungen Rechnung, in dem die Abstufung Sondergebiet - Mischgebiet als Festsetzung erfolgt.

4.3 Grünordnung

Das Baugebiet ist im nördlichen und westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Teil mit einem relativ starken Baumbestand eingesäumt. Die Pflanzungen werden - ohne nunmehr jeden einzelnen Baum aufmessen zu lassen - als Ensemblegrün festgesetzt. Durch die Umgrenzung in einer Breite von ca. 5 m wird der Bestand geschützt und nachhaltig gesichert. Zusätzlich zu dem Bestand werden insbesondere im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 732 weitere zu pflanzende Bäume festgesetzt, um so einen besseren Übergang zu dem geplanten öffentlichen Grünbereich des Sport-, Jugend- und Erholungszentrums zu erreichen.

4.4 Erschließung

Neue öffentliche Straßen sind nicht erforderlich. Ebenfalls vorhanden ist die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Kanal, Strom und Gas.

Für die Stadt kommen deshalb hinsichtlich der Herstellung der Erschließungsanlagen keine Kosten zu. Für den jeweiligen Bauherrn entstehen jedoch im Rahmen der Beitrags- und Gebührensatzungen der Stadt Landsberg a. Lech (Städt. Werke) entsprechende Kosten.

5. Plangebiet in Zahlen

a)	Baugrundstücke		13.623 m ²	
b)	Grundfläche	max.	4.254 m ²	
c)	Geschoßfläche	max.	8.850 m ²	
	davon			
	Wohnen	max.	5.310 m ²	= ca. 50 WE
	Gewerbe	mind.	3.540 m ²	

6. Mit der baldigen Umsetzung des Bebauungsplanes ist nur im Bereich der geplanten Reihenhäuser zu rechnen.

7. Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

Von den Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange wird der Einwand des Landratsamtes, Abtlg. Untere Immissionsschutzbehörde, als sehr wesentlich erachtet. Auf Grund der mit rund 3.500 Kfz pro Tag relativ stark befahrenen Spöttinger Straße mußten Forderungen nach passiven Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Stadtbauamt, den 23.04.1998

Im Auftrag



Griebinger
Baudirektor

geändert: 30.6.1998