

<b>Gemeinde</b>	<b>Emmering Landkreis Fürstenfeldbruck</b>
<b>Bebauungsplan</b>	<b>Nr. 614 für das Gebiet KIRCHPLATZ – BACHWÖRTH</b>
<b>Planfertiger</b>	<b>ads architektur &amp; design Am Fuchsbogen 9 82256 Fürstenfeldbruck</b>
<b>Plandatum</b>	<b>gefertigt am 05.12.2005 geändert am 09.05.2006</b>

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Planungsanlass, Planungsziele**

Planungsanlass sind Bestrebungen die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Emmering fortzuführen d.h. den rechtgültigen Bebauungsplan Nr. 614 für das Gebiet „Kirchplatz-Bachwörth“ in der Fassung vom 02.12.1986 so zu ändern das er den Zielen einer verträglichen Verdichtung der Ortsentwicklung entspricht. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Geschosswohnungsbau soll ermöglicht werden, unter Berücksichtigung der steigenden Nachfrage nach „Barrierefreien Wohnen“ nach DIN 18025 Teil 2.

### **1. Planungsrechtliche Voraussetzung**

Das Plangebiet wird durch den rechtgültigen Bebauungsplan Nr. 614 „Kirchplatz-Bachwörth“ in der Fassung vom 02.12.1986 als Mischgebiet ausgewiesen. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als MI-Gebiet ausgewiesen. Der I. Bauabschnitt wurde 1986 erstellt, und der II. Bauabschnitt ist in der bisher gültigen Fassung gestalterisch dem ersten angepasst.

### **2. Bisheriges Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 614 „Kirchplatz-Bachwörth“ wurde vom Gemeinderat am 01.03.2005 gefasst und am 11.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

### **3. Beschreibung des Plangebietes**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe**

Das Plangebiet liegt im südlichen Ortsteil der Gemeinde Emmering. Die direkte Lage gegenüber der Kirche zeigt an das es sich um den ursprünglichen Ortskern handelt. Im Süden wird das Grundstück von der Amperstrasse und der Kreisstrasse FFB 17

begrenzt. An der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze befinden sich die Anwohnerstrassen Bachwörth. Die westliche Grundstücksgrenze wird durch einen Fußweg begrenzt, der die Amperstrasse mit dem Bachwörth verbindet. Die Gesamtgrundstückgröße beträgt 7.452 m<sup>2</sup>.

### **3.2 Derzeitige Nutzung des Planbereiches und der Umgebung**

Das Plangebiet wird als Mischgebiet genutzt. Im Erdgeschoss des Bestandsbaues befinden sich Ladengeschäfte, im Obergeschoss Arztpraxen und im Dachgeschoss Wohnungen. Die erforderliche Stellplatzanzahl wird über außenliegende Stellplätze nachgewiesen die sowohl auf dem Gemeindegrund sowie auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Der Bau einer Tiefgarage ist im bestehenden Bebauungsplan bereits geregelt. Der westliche und nördliche Grundstücksteil wird derzeit als Grünbereich genutzt.

### **3.3 Erschließung des Gebietes**

Straßenverkehrlich ist das Gebiet über die Amperstraße und den Bachwörth erschlossen. Die Erschließung mit Strom, Wasser, Kanal und Gas ist bereits erfolgt.

### **3.4 Städtebauliches Konzept**

Abgesehen von den ökologischen Zielen, die im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrages formuliert werden, soll sich die geplante Änderung aufbauend an den folgenden städtebaulichen Leitlinien orientieren:

#### **Nutzung**

Der geplante Nutzungsschwerpunkt ist die Wohnungsnutzung, unter Berücksichtigung der Auslegung für „Barrierefreien Wohnen“ nach DIN 18025 Teil 2. Diesbezüglich wird einer der Baukörper im Nord-Westen des Gebietes für diese besondere Wohnform vorgesehen. Es ist die Änderung der Gebietsausweisung von MI (Mischgebiet) in ein WA (Allgemeines Wohngebiet) erforderlich, da sich dieser Teil dem Wohnen widmet.

#### **Verkehr**

Die Erschließung der neuen Wohnbebauung erfolgt über die Anwohnerstraße Bachwörth an der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze. An der Ostgrundstücksgrenze werden die Tiefgaragenstellplätze (ca. 36 Stck.) über eine zentrale Zu- und Abfahrt erschlossen, während an der Nordgrundstücksgrenzegrenze die oberirdischen Außenstellplätze (ca. 25 Stck.) über drei separate Zu- und Abfahrten angefahren werden.

Durch Abtretungsflächen werden am Bachwörth ausreichende Straßenquerschnitte für den zu erwartenden Fahrverkehr gewährleistet. An der Ostseite wird ein Straßenquerschnitt von 6,75m Breite vorgehalten, und an der Nordseite ein Straßenquerschnitt von 4,75m Breite. Es sind Abtretungsflächen in einer Gesamtfläche von ca. 81m<sup>2</sup> erforderlich.

### **Baukörpergestaltung , Baukörperhöhen**

Es wird eine typische zweite Reihe Bebauung angestrebt, was sich in einer reduzierten Bauhöhe und gestalterisch zurückhaltenden Bebauung auszeichnet. Der im ursprünglichen Bebauungsplan zulässige Baukörper wird in drei einzelne Baukörper aufgegliedert, die in ihrer Größe als Bindeglied zur umgebenden Bebauung fungieren. Wandhöhen mit einer Höhe von 8,60 m und Dachneigungen mit einer Neigung von 16-22 Grad werden gegenüber dem ersten Bauabschnitt deutlich reduziert, und das oberste Vollgeschoss durch einen zwingenden gestalterischen Rücksprung zurückversetzt. Diese Vorgaben ermöglichen es den Charakter einer Hofbebauung zu erreichen, und die Einbindung in das Umfeld des Ortes zu gewährleisten.

## **4 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundfläche im Baufenster, die Wandhöhe, die ü.N.N. Höhe des Erdgeschosses sowie die zulässige Dachneigung geregelt. Somit wird die maximal zulässige Kubatur genau festgelegt. Die Baufenster sind so gering bemessen um die genaue Position der Baukörper auf dem Grundstück sowie deren Himmelsausrichtung zu fixieren.

## **5 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN**

### **Naturraum**

Das Gemeindegebiet Emmering ist Teil der Isar-Inn-Schotterplatten und liegt am Übergang des Fürstenfeldbrucker Hügellandes zur Münchener Schotterebene.

### **Topographie**

Das Grundstück liegt in der Ortsmitte der Gemeinde Emmering in der Nähe des Flusslaufes der Amper und ist nahezu eben.

### **Geologie und Boden**

Nach der geologischen Karte von Bayern, Blatt-Nr. 7833 ‚Fürstenfeldbruck‘ liegt das Planungsgebiet im Bereich der Auenablagerungen. Hier sind gemäß geologischer



Karte schluffige Sande und sandige Kiese mit einer Mächtigkeit von  $> 0,30$  m anzutreffen. Die Tiefenlage der darunter anstehenden tertiären Böden kann mit ca. 10m unter Gelände angenommen werden.

### **Wasser**

Oberflächenwasser

Auf dem Grundstück sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ein Bachlauf, der ehemals das Gebiet quer durchfloss, wurde schon vor langer Zeit zugeschüttet.

### **Grundwasser**

Die Grundwasserstände sind im Planungsgebiet allgemein hoch. Der mittlere Grundwasserspiegel dürfte bei ca. 2,0 unter OK Gelände liegen. Bei extremen Hochwässern (siehe Juni 1965) reicht das Grundwasser bis knapp unter OK Gelände.

## **6 VEGETATIONS- UND BIOTOP AUSSTATTUNG**

### **Potentielle natürliche Vegetation**

Der Bereich der Auenablagerungen ist Standort für einen Erlen-Eschen-Auwald evtl. mit Übergängen zum Eichen-Hainbuchen-Wald. Dabei wären folgende Arten vorherrschend: Erlen, Eschen, Pappeln, Ahorn, Traubenkirsche, Hartriegel, Liguster, Heckenkirsche, Faulbaum, etc.

### **Reale Vegetation**

Auf dem Grundstück ist im nordwestlichen Bereich ein lichter Baumbestand vorhanden (Weiden, Eschen, Ahorn), wobei etliche Bäume bereits deutliche Alterungserscheinungen (Kronenbruch, Totholz) zeigen. Ansonsten sind im rückwärtigen Teil nur kleine Bäume (Hainbuche, Eberesche, Feldahorn) vorhanden. Entlang den Straßen (Amperstraße, Kirchplatz, Bachwörth) stehen etliche Laubbäume unterschiedlicher Größenordnung: Eschen, Eichen, Kirsche, Linden, Ahorn)

Ansonsten sind die Grünflächen als intensiv gepflegte Bereiche zu bezeichnen.

Kartierte Biotope sind innerhalb des Planungsumgriffes nicht vorhanden.

## **Orts- und Landschaftsbild**

Das Orts- und Landschaftsbild ist im wesentlichen geprägt durch die innerörtliche Lage mit der Nähe zur Kirche (Kirchplatz) und auf der anderen Seite zum Flusslauf der Amper. Auf dem Grundstück ist bereits Bebauung vorhanden mit Wohnen und Arztpraxen im Obergeschoß und Läden im Erdgeschoß. Besonders markant sind die vorhandenen Bäume im Nordwesten, die auch zur begleitenden Bepflanzung entlang der Amper überleiten.

## **Erholung**

Im Planungsgebiet gibt es keine öffentlichen Grünflächen, wobei die rückwärtige Fläche frei zugänglich ist. Wichtig ist der öffentliche Fußweg an der Westseite, der für die innerörtlichen Beziehungen eine übergeordnete Bedeutung besitzt (Weiterleitung zur Fußgängerbrücke über die Amper oder zum Rathaus).

## **7 VORBELASTUNGEN**

### **Versiegelung**

Entsprechend der jetzigen Nutzung weist das Gelände bereits versiegelte Flächen in Form von Gebäuden, Straßen, Parkplätzen und Wegen auf.

Gemäß des bestehenden Bebauungsplan Nr. 614 vom 02.12.1986 ist weitere Bebauung, eine Tiefgarage, oberirdische Garagen und Stellplatzflächen ausgewiesen. Der Versiegelungsgrad beträgt, bezogen auf die Flächen außerhalb des öffentlichen Straßenraums ca. 60 %.

### **Altlasten**

Das Grundstück ist nicht als Altlastenverdachtsfläche im Kataster des Landratsamtes Fürstenfeldbruck eingetragen.

## **8 STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTSPLANERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN**

### **Grünordnung**

Die grünordnerischen Ziele sind:

Einbindung in das übergeordnete Geh- und Fahrradwegenetz Nachhaltiger Umgang mit dem anfallenden Regenwasser Schaffung von gut nutzbaren Außenbereichen Einbindung der geplanten Gebäude. Zur Erreichung der beschriebenen grünordnerischen Ziele werden nachfolgende Maßnahmen im Entwurfskonzept berücksichtigt: Erhalt bzw. Ausbau des Geh- und Radweges an der Westseite

Versickerung des Dachregenwassers auf dem Grundstück Freihalten der Innenzone von Verkehr und Durchwegungen Eingrünung der Straßenräume und oberirdischen Parkplätze.

## **9 GRÜNORDNUNGSKONZEPT**

Das Grünordnungskonzept sieht vor, die ungestörten Innenbereiche der Neubebauung als durchgrünte Flächen zu gestalten mit Rasen- und Wiesenflächen, überstanden mit Laubbäumen. Die gebäudenahen Bereiche können den Erdgeschoßwohnungen zugeordnet werden und mit geschnittenen Laubhecken abgeschirmt werden. An zentraler Stelle ist auch ein Spielplatz vorgesehen.

Etliche Bäume werden erhalten, die zu fällenden Bäume werden durch Neupflanzungen ersetzt.

Die Parkierungsmöglichkeiten sind alle an den Rändern zu den umgebenden Straßen und Wegen angeordnet, um so die Störungen durch PKW-Verkehr auf ein Minimum zu beschränken. Die Stellplatzflächen werden in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt, so dass das Regenwasser unmittelbar wieder dem Grundwasser zugeführt wird.

Das Dachflächenwasser wird oberflächlich in Mulden oder in Rigolen geleitet und somit vor Ort dem Grundwasser wieder zugeführt.

## **10 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **Grünordnung**

Versiegelung / Flächenbilanz

Der derzeitige Versiegelungsgrad beträgt ca. 30 %. Die im bereits bestehenden Bebauungsplan Nr. 614 zusätzlich ausgewiesenen Flächen erlauben eine Versiegelung von ca. 60%.

Die Versiegelung, die durch die Änderung des Bebauungsplans verursacht wird, ist nur geringfügig höher (ca. 600 m<sup>2</sup>).

### **Baumbestand**

Auf dem Grundstück ist Baumbestand vorhanden. Durch die Baumaßnahmen müssen ca. 25 Bäume gefällt werden.

### **Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**

Das Bauvorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und ist somit nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen.

Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit der Natur – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, September 1999, ergänzte Fassung vom Januar 2003.

Aufgrund der ermittelten Bestandskategorie, der jeweiligen Eingriffsebene durch die Planung und unter Anrechnung von grünordnerischen Vermeidungsmaßnahmen beläuft sich der Ausgleichsbedarf auf ca. 360 qm.

Der Eingriff kann nicht vor Ort ausgeglichen werden.

Der Nachweis des Ausgleichsflächenbedarfs wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

## **11 Umweltbericht**

Siehe Anhang