

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan für das Gebiet "Zur Denkstätte"
in der Fassung vom 29.11.1983

umfassend Teilflächen aus den Grundstücken
Fl.-Nr. 242/1 und 371 bis 377

Entwurfsverfasser:

Frank Müller-Diesing
Dipl.-Ing.
Regierungsbaumeister

Büro für
Ortsentwicklungs-
und Bauleitplanung

Maria-Eich-Straße 6
Tel. 089/8 34 78 80

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom 24.02.1982 Az: 420 - 6101 FFB 6 - 1 die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Emmering unter Einschränkungen, Auflagen und Hinweisen genehmigt. Der Bescheid wurde vom Gemeinderat am 27.07.1982 beschlußmäßig behandelt. Das Aufstellungsverfahren wird weitergeführt und voraussichtlich Anfang 1984 zum Abschluß gebracht.

Der Gemeinderat hat am 26.10.1982 beschlossen, für das Gebiet östlich "Zur Denkstätte" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der vorliegende Entwurf ist aus der o. g. Flächennutzungsplan-Änderung entwickelt. Lediglich der Standort des Kinderspielplatzes wurde abweichend von der Flächennutzungsplan-Darstellung an den Südrand des Geltungsbereichs verschoben und mit einem Lärmschutzwall kombiniert. Die Grundzüge der Flächen-nutzungsplanung werden durch diese Abweichung nach Auffassung der Gemeinde nicht berührt. Es ist beabsichtigt, im nördlich angrenzenden Bebauungsplan für das Gebiet "Ludwig-Weiß-Straße" die vorgesehene öffentliche Grünfläche in zwei Gliederungselemente aufzuteilen, ebenfalls als Kinderspielplätze auszuweisen

und den östlichen weiter nach Osten zu verschieben, um hierdurch die Einzugsbereiche insgesamt ausgewogen zu halten.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten der Gemeinde. Die mittlere Entfernung zur Grundschule beträgt in Luftlinie 800 m, zum Kindergarten 1 000 m, zum Rathaus 800 m, zur Post 700 m und zu den Kirchen 650 m bzw. 1 000 m. Die Entfernung zu den Läden beträgt zwischen 700 und 1 000 m. Das geplante Sport- und Bürgerzentrum liegt in einer Entfernung von ca. 600 m.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von 1,93 ha. Darin enthalten ist die Straßenfläche "Zur Denkstätte". Gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes wird die Bebauung östlich der Straße den künftigen Ortsrand bilden.

Das Gelände ist nahezu eben. Der Untergrund besteht aus Kies. Der Grundwasserstand liegt bei 4 m unter Gelände. Auf den zur Überbauung vorgesehenen Flächen ist kein Baumbestand vorhanden.

3. Planungsziele

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes versucht die Gemeinde Emmering, das derzeit unbefriedigende Erscheinungsbild der bestehenden Randbebauung mit einem neuen, vorge-setzten Baugebiet zu mildern. Dieses Ziel soll erreicht werden durch eine differenzierte Gestaltung der öffentlichen Räume, durch eine maßstäbliche Gliederung des Baugebietes in ablesbare Erschließungseinheiten, durch eine sorgfältige Durchformung der Einzelbaukörper sowie durch eine wirksame Grünordnung insbesondere im Übergangsbereich zur freien Landschaft.

Zugleich wird mit der Umgestaltung der bereits überwiegend ausgebauten Straße "Zur Denkstätte" versucht, die Fahrgeschwindigkeit auf ein für Wohnstraßen erträgliches Maß zu senken und dem ruhenden Verkehr geeignete entsprechend aus-gebaute Flächen zuzuweisen.

Die Mehrzahl der Baugrundstücke ist für den Eigenbedarf der Grundeigentümer bzw. für eine kostengünstige Vergabe an ortsansässige Bürger bestimmt.

4. Geplante bauliche Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet (19 355 m²) gliedert sich wie folgt:

- a) Öffentliche Verkehrsflächen außerhalb des Umlegungsgebietes einschließlich Straßenbegleitgrün 3 490 m²
- b) Umlegungsgebiet (Teilflächen aus Fl.-Nr. 372 bis 377) 15 865 m²

hiervon:

- öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Straßenbegleitgrün und gepflasterte Fläche am Kinderspielplatz sowie der Fläche für eine Trafostation 2 085 m² (13 %)
- öffentliche Grünfläche, unbefestigt 2 160 m² (14 %)
- Nettobauland als allgemeines Wohngebiet 11 620 m² (73 %)

Für das Neubaugebiet ist eine höchstzulässige Geschoßfläche von insgesamt 4 620 m² festgesetzt. Dies entspricht einer durchschnittlichen GFZ von knapp 0,40 (mind. 0,33, max. 0,55). Bei 45 m² Geschoßfläche je Einwohner ist insgesamt mit rund 100 Einwohnern zu rechnen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 485 m² (mind. 325 m², max. 750 m²), die durchschnittliche Geschoßfläche je Grundstück 190 m² (mind. 180 m², max. 240 m²). Für 1 der insgesamt 24 vorgesehenen Grundstücke ist ein freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus festgesetzt. Hinzu kommen auf kleineren Grundstücken 13 Gebäude mit einseitiger Grenzbebauung des Garagenanbaus und 10 Doppelhaustypen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Geschoßfläche in m² festgesetzt. Die daraus resultierenden Schwankungen in der Geschoßflächenzahl werden gegenüber dem als vorrangig betrachteten ortsplanerischen Ziel, jeweils für die Raumbildung geeignete Gebäudety-
pen zu verwenden, in Kauf genommen. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl erscheint entbehrlich, da

- trotz eines gewissen Spielraumes der überbaubaren Grundstücksfläche die zulässige Geschoßflächenzahl nur durch Ausnutzung der höchstzulässigen Geschoßzahl erreicht werden kann und da
- selbst bei Verzicht auf Baurecht durch Unterschreitung der zulässigen Geschoßzahl (I statt II) die vergleichsweise engen Bauräume eine Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche ausreichend sichern.

Von der in § 31 Abs. 1 BBauG vorgesehenen Möglichkeit, Ausnahmen nach Art und Umfang im Bebauungsplan zu bestimmen, wurde in den Festsetzungen 3.c) und 4.b) Gebrauch gemacht. Die Gemeinde beabsichtigt hiermit, Modifizierungen des in der Planzeichnung festgesetzten städtebaulichen Grundkonzepts im Einzelfall zuzulassen, wenn persönliche Gestaltungswünsche vom Bauherrn Grenzüberschreitungen und Abweichungen ortsplanerisch vertretbar, ggf. sogar wünschenswert erscheinen lassen. Insbesondere folgende Möglichkeiten sollen offengehalten werden:

- a) Der zweigeschossige Teil eines Gebäudes sollte unter Umständen vergrößert werden können, wenn beispielsweise nur die Breite für eine statt zwei Garagenplätzen im eingeschossigen Teil erforderlich wird.
- b) Bei grundsätzlich zwingender Grenzbebauung muß eine geringfügige Verschiebung der Baulinie möglich sein, um die Typenbreite der Mittelhäuser flexibel zu halten.
- c) Eine Überschreitung der Baugrenzen kann bei entsprechender baulicher Gestaltung, insbesondere in Verbindung mit Abschleppungen sinnvoll und notwendig sein.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Das Neubaugebiet befindet sich in der Hand von 6 Eigentümern. Zur Verwirklichung des gesamten Bebauungsplanes ist deshalb eine Umlegung erforderlich. Der Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen ist für das Jahr 1984 vorgesehen.

6. Erschließung

a) Verkehr

Die Entfernung des Baugebietes zum nächsten S-Bahn-Haltepunkt (Fürstenfeldbruck) beträgt etwa 2,5 km. Zur S-Bahn führen 2 Zubringer-Buslinien des MVV.

Die äußere Anbindung des Baugebietes für den Fahrverkehr erfolgt primär durch die Dachauer Straße, die zur Gemeindeverbindungsstraße abgestuft wird. Die Gemeinde stellt seit Inbetriebnahme des neuen Abschnitts der Bundesstrasse B 471 auf der Dachauer Straße einen starken Rückgang des Kfz-Verkehrs fest. Genaue Belastungsprognosen, aus denen sich insbesondere die schalltechnischen Verhältnisse ableiten lassen, stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Durch die Umgestaltung der Straße "Zur Denkstätte" entstehen im Baugebiet selbst durchgrünte, maßstäblich gestaltete Straßenräume, die sich als verkehrsberuhigte Erschließungsflächen zum ungefährdeten Aufenthalt eignen. Die insgesamt 56 öffentlichen Parkbuchten gewährleisten eine geordnete Verteilung des ruhenden Verkehrs. Insbesondere das Gehsteigparken wird hierdurch vermieden. Die freie Durchfahrtsbreite für den Fahrverkehr beträgt zwischen 5,00 und 7,00 m. Die Fahrbahn ist insgesamt 4 mal verschwenkt und an den Engstellen mit mehrzeiligem Großsteinpflaster markiert. Die Tiefe des Baugebietes wird durch befahrbare Stichwohnwege erschlossen. In Verbindung mit den uneingefriedeten Garagenzufahrten ist die Rangier- und Wendefläche ausreichend groß bemessen. Müllfahrzeuge brauchen diese Stiche nicht befahren, da zentrale Müllstandplätze an den Einmündungen festgesetzt sind.

Die Garagen auf den Baugrundstücken sind überwiegend integriert in die Hauptgebäude. Die gebündelte Anordnung der Zufahrten vergrößert die nutzbare Rangierfläche und bietet insbesondere bei Doppelhäusern zusätzliche Belichtungsmöglichkeiten für die Wohnnutzung in der Randzone.

b) Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Emmering.

Abwasserbeseitigung

Die Abwässer werden durch die Kanalisation der Stadt Fürstenfeldbruck abgeleitet.

Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Fürstenfeldbruck.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke. Im Bebauungsplan ist eine zentrale Trafostation festgesetzt.

Erdgasversorgung

Das Baugebiet wird mit Erdgas erschlossen. Damit wird die Einrichtung umweltfreundlicher Feuerungsanlagen möglich.

7. Grünordnung

Die festgesetzte Grünordnung regelt die Bepflanzung der öffentlichen oder vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Bereiche sowie des Ortsrandes. Am Ostrand des Baugebietes sind im Wechsel mit Hecken hinterpflanzte Einfriedungen an der Grenze und zurückgesetzte Einfriedungen mit vorgepflanzten Großbäumen festgesetzt. Hierdurch soll auch in der Grünordnung eine rhythmische Gliederung des 300 m langen schnurgeraden Ortsrandes erreicht werden.

Die außerhalb der Einfriedungen festgesetzten Grenzbäume sollen die gemeinsame Verantwortung für eine landschaftstypische Eingrünung auf allen Grundstücken im Randbereich fördern.

Der festgesetzte Lärmschutzwall auf der öffentlichen Grünfläche soll nicht allein dem Immissionsschutz des Baugebietes, sondern auch als räumlicher Abschluß des Kinderspielplatzes (nordseitig kleiner Rodelhügel) zur Straße dienen. Zusammen mit der Erschließungsplanung wird die Gemeinde für alle öffentlichen Grün- und Straßenbegleitgrünflächen einen Freiflächengestaltungsplan ausarbeiten.

8. Nachfolgelasten

Der Bebauungsplan wird für Emmering einen Bevölkerungszuwachs von ca. 100 Personen bringen. Diese Bevölkerungszunahme verursacht für die Gemeinde keine Nachfolgelasten aus öffentlichen Einrichtungen.

Zu den notwendigen öffentlichen Einrichtungen ist folgendes festzustellen:

a) Schulen

In unmittelbarer Nachbarschaft des Rathauses auf der Amperinsel liegt die neue Schule.

Sie umfaßt die Grundschule mit den Klassen 1 mit 4 sowie die Hauptschule mit den Klassen 5 mit 9.

Die neue Schule verfügt über 19 Klassenzimmer, 1 Schreibmaschinenraum, 1 Handarbeitsraum, 1 Werkraum, 1 Schulküche sowie 1 Gruppenraum.

In der alten Schule in Emmering Süd sind 4 Klassenzimmer sowie 3 Zusatzräume vorhanden.

b) Kindergarten

Die katholische Kirche betreibt einen Kindergarten in Emmering Süd im Bereich der Kirche. Es gibt 3 Vormittagsgruppen mit je 23 Kindern und 2 Nachmittagsgruppen mit je 18 Kindern.

c) Feuerwehr

Die freiwillige Feuerwehr hat derzeit 45 aktive Mitglieder. Die Gemeinde verfügt über ein neues Feuerwehrgerätehaus in der Amperstraße.

d) Gemeindeverwaltung

Alle Referate der Gemeindeverwaltung sind im Rathaus an der Amperstraße untergebracht. Der Standort des Rathauses auf der Amperinsel, als Gelenk zwischen Emmering-Nord und Emmering-Süd, entspricht auch der wünschbaren fußläufigen Erreichbarkeit durch die Bevölkerung. Das Rathaus ist erweiterungsfähig.

e) Friedhof

Die Gemeinde verfügt neben dem alten Friedhof an der Kirche zusätzlich über einen derzeit ausreichend bemessenen Friedhof am östlichen Ortsrand. Seine Erweiterungsfähigkeit ist gegeben.

f) Grünflächen

Die Gemeinde verfügt über einen Grüngürtel in zentraler Lage und von hervorragender landschaftlicher Qualität (Amperauen). Hier liegen die von der Gemeinde geschaffenen öffentlichen Grünanlagen.

Überschlägige ermittelte Kosten und Finanzierung:

<u>I.</u>	<u>Wasserversorgung</u>	<u>Kosten</u>	<u>Einnahm</u>
1.)	400 m Hauptleitung á 300,-- DM	120 000,--	
2.)	200 m Anschlußleitung á 180,-- DM	36 000,--	
3.)	Anschlußbeiträge lt. Satzung		
a)	Grundstücksflächen á 2,50 DM/qm		30 000,
b)	Geschoßflächen á 5,00 DM/qm		35 000,
c)	Übernahme der Anschlußkosten I/2 durch Anschließer		36 000,
<u>II.</u>	<u>Abwasser</u>		
1.)	400 m Hauptkanal á 400,-- DM	160 000,--	
2.)	200 m Anschlußleitungen á 275,-- DM	55 000,--	
3.)	Übernahme der Anschlußkosten Ziff. I/2 durch Anschließer		55 000,-
	Anschlußbeiträge lt. Satzung 12,-- DM/qm		72 000,-
<u>III.</u>	<u>Straßenbau</u>		
1.)	400 m (Umbauten, Erschließungswege)	600 000,--	
2.)	Beiträge nach Satzung		540 000,
		<hr/>	
		971 000,--	768 000,
<u>IV.</u>	<u>Anfallende Kosten</u> abzüglich Einnahmen:		
		173 900,-- DM	
<u>V.</u>	<u>Finanzierung</u> durch Haushaltsmittel		

Emmering, den 29.11.1983

GEMEINDE EMMERING

Viana
Kiener

1. Bürgermeister