

GEMEINDE EMMERING

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 615 für das Gebiet  
"Reginawerk-Ost"  
in der Fassung vom 28.01.86

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 1314/2 und /5,  
1316, 1319/8 und /11 und 1442/1  
sowie Teilflächen aus den Grundstücken  
Fl.Nr. 1314/6, 1319/10, 1392, 1658/1 und 1658/4,  
Gemarkung Emmering

Planfertiger:

Frank Müller-Diesing  
Dipl.Ing.  
Regierungsbaumeister

Büro für  
Ortsentwicklungs-  
und Bauleitplanung

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

1. Planungsrechtliche Voraussetzung

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus der 1. Flächennutzungsplan-Änderung entwickelt. Sein Geltungsbereich umfaßt den östlichen Teil des südlich der Bahnlinie München-Buchloe gelegenen Industriegebiets. Zur besseren Eingrünung wurde ein ca. 200 m langer Pflanzstreifen nördlich der Bahn sowie ein dazwischenliegender gleichlanger Abschnitt des DB-Betriebsgeländes in den Geltungsbereich aufgenommen.

Im Frühjahr 1981 führte die Gemeinde das Anhörungsverfahren gem. § 2a Abs.2 BBauG und § 2 Abs. 5 BBauG für einen Bebauungsplan-Entwurf einschließlich Grünordnung (Fassung 27. 3. 1981) durch. Der Geltungsbereich dieses Plans umfaßte das gesamte Industriegebiet südlich der Bahnlinie.

Das Aufstellungsverfahren wird nun nach ca. dreijähriger Unterbrechung in zwei getrennten Verfahren für die Teile Ost und West fortgeführt. Die Teilung des Geltungsbereichs wurde notwendig, da sich Struktur und Entwicklungspotential der beiden Betriebe sehr unterschiedlich darstellten. Es ist beabsichtigt, das Aufstellungsverfahren für den Teil West ebenfalls fortzuführen. Da sich für beide Bebauungspläne seit 1981 wesentliche Planinhalte geändert haben, wurden die Verfahren gem. § 2a Abs. 2 BBauG und § 2 Abs. 5 BBauG wiederholt.

Am Südostrand dieses Bebauungsplans liegen ca. 570 m<sup>2</sup> des neu festgesetzten Landschaftsschutzgebiets "Emmeringer Leite" als Teil des Industriegebiets innerhalb des Geltungsbereichs. Der Gemeinde erscheint dies vertretbar, da es sich bei dieser Fläche lediglich um einen Teil der bestehenden Werkstraße handelt, die zugleich auch der Bewirtschaftung des südlich angrenzenden Forstes dient. Die 1. Flächennutzungsplan-Änderung, in den Bebauungsplan übernommen als Übersicht im Maßstab 1 : 5 000, zeigt zwei zwischenzeitlich überholte Abgrenzungen des Landschaftsschutzgebiets. Die derzeit gültige Linie ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans eingetragen.

## 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Das Planungsgebiet liegt am Südostrand des besiedelten Gemeindegebiets. Es wird im Westen durch einen weiteren Industriebetrieb (Bebauungsplan Regina-Werk-West), im Norden durch die Bahnlinie München-Buchloe (zuzüglich eines Pflanzstreifens nördlich der Bahn), im Osten durch landwirtschaftlich und im Süden durch forstwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Die Zufahrt zu beiden Teilflächen des Industriegebiets erfolgt über die an die Kreisstraße FFB 17 angebundene Dr.-Rank-Straße.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von ca. 10,5 ha. Das Gelände südlich der Bahnlinie wird mit Ausnahme der Fläche für die Forstwirtschaft durch einen Aluminium verarbeitenden Betrieb genutzt. Zur Ausweitung der Produktion sollen die bestehenden Hallen-, Lager- und Verkehrsflächen nach Süden und Osten bis an den Rand des Geltungsbereichs ausgedehnt werden. Das Gelände fällt von Süden nach Norden um max. 21,5 m ab. Der derzeitige Höhenverlauf wurde in insgesamt 5 Profilschnitten mit NN-Kotierung aufgenommen und ist dieser Begründung mit Fassungsdatum 2. 11. 1984 als Anlage beigegeben. In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind die Profillinien nachrichtlich eingetragen.

## 3. Planungsziele

Das auf dem Gelände ansässige Unternehmen stellt seit Jahrzehnten Aluminiumlegierungen im Rückgewinnungsprozeß aus Schrotten und Abfällen her. Die Produkte werden den Abnehmern in fester und flüssiger Form geliefert. Straße und Schiene dienen dabei gleichermaßen als Transportwege.

Die weit fortgeschrittene Technifizierung bei Schrottaufbereitung und Produktion sowie die enorm gestiegene Nachfrage führten in den letzten Jahren zu einer erheblichen Umsatzsteigerung. Das Unternehmen plant deshalb eine Erweiterung der bestehenden Schmelzkapazitäten. Die Erweiterung soll stufenweise vorgenommen werden. Bis zum Endausbau nach etwa 5 Jahren soll das derzeitige Potential auf das Dreifache gesteigert werden. Hierfür wird mit einem Bedarf von zusätzlich 300 Arbeitskräften gerechnet.

Der vorliegende Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Betriebserweiterung schaffen. Eine Reihe von Festsetzungen resultieren aus Baugenehmigungen, die in den letzten Jahren erteilt wurden. Im bisher betrieblich genutzten Teil des Geländes wurde der derzeitige Bau- und Freiflächenbestand im wesentlichen festgeschrieben. Der Bebauungsplan versucht, soweit die Bestandssituation dies erlaubt, nicht zuletzt durch seine Festsetzungen zur Grünordnung, die bauliche Entwicklung auf dem Betriebsgelände in orts- und landschaftsplanerisch vertretbarer Weise zu lenken.

#### 4. Geplante bauliche Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet (ca. 105 220 m<sup>2</sup>) gliedert sich wie folgt:

- Betriebsgelände der Deutschen Bundesbahn	6 060 m <sup>2</sup>
- Fläche für die Forstwirtschaft	3 330 m <sup>2</sup>
- Industriegebiet einschl. Pflanzstreifen Fl.Nr. 1314/2	95 830 m <sup>2</sup>

Der nördlich der Bahnlinie gelegene Pflanzstreifen wird zur Eingrünung des geplanten Hallenneubaus von der Firma erworben und dem Betriebsgrundstück zugeschlagen.

Für das Industriegebiet ist eine Baumasse von 431 500 m<sup>3</sup> und eine Geschoßfläche von 3 800 m<sup>2</sup> festgesetzt. Das zulässige Gesamtmaß der baulichen Nutzung entspricht damit einer Baumassenzahl von knapp 4,7, bezogen auf das 95 830 m<sup>2</sup> große Betriebsgrundstück.

Die Festsetzungen 2. a), 2. b) und 2. c) regeln die zulässige Art der baulichen Nutzung.

## 5. Bodenordnende Maßnahmen

33 000 m<sup>2</sup> des Betriebsgeländes befinden sich in der Hand des Unternehmens. Die restlichen Flächen sind angemietet bzw. gepachtet. Der Pflanzstreifen nördlich der Bahnlinie soll erworben werden.

## 6. Erschließung

### a) Verkehr

Die äußere Anbindung des Industriegebiets erfolgt über die Schiene und über eine von Westen heranführende Stichstraße. Im benachbarten Bebauungsplan Reginawerk-West wird diese Stichstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Eine für Lkw ausreichende öffentliche Wendefläche erscheint der Gemeinde entbehrlich, weil die Straße nur den beiden bestehenden Betrieben zugeordnet ist und sich in der Vergangenheit keine Probleme ergeben haben. Auf beiden Betriebsgrundstücken bestehen ausreichende Wendemöglichkeiten.

### b) Technische Ver- und Entsorgung

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Verwaltungsgebäudes sowie des angrenzenden Wohnblocks erfolgt durch die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Emmering. Die Wasserversorgung der Produktionsstätten und Labors wird derzeit durch eigenen Privatbrunnen der Firma sichergestellt. Das Wasserrechtsverfahren hierzu wurde nach Abschluß der Pumpversuche eingeleitet. Sofern auch künftig Brauchwasser durch den privaten Brunnen gefördert werden soll, muß das wasserrechtliche Verfahren positiv abgeschlossen sein. Von der Gemeinde Emmering muß eine Befreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang vorliegen.

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Damit bei Spitzenbedarf aus beiden Brunnen der Gemeinde Wasser gefördert werden kann, wird die bestehende Trafostation vergrößert.

#### Abwasserbeseitigung

Die Abwässer des Verwaltungsgebäudes und des angrenzenden Wohnblocks werden der Kanalisation der Gemeinde zugeleitet. Die Produktionsstätten sind derzeit noch nicht an das Kanalnetz angeschlossen. Das Unternehmen beabsichtigt, einen Anschluß an den Kanal in der Roggensteinerstraße.

herzustellen. Die Durchpressung der Bahnlinie ist bereits erfolgt. Für die Beseitigung des Oberflächenwassers (Ableitung in den Bahngraben) ist das laufende Wasserrechtsverfahren zum Abschluß zu bringen.

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

#### Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Fürstfeldbruck.

#### Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke.

#### Erdgasversorgung

Das Grundstück wird an die Erdgasversorgung angeschlossen.

### 7. Grünordnung

Die bisherige Trennung von Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde aufgegeben, um die während des Aufstellungsverfahrens üblicherweise auftretenden Widersprüche zwischen den einzelnen Planfassungen auszuschließen. Ihrem Umfang nach entsprechen die unter Punkt 8 getroffenen Festsetzungen dem früheren Grünordnungsplan. Die exponierte Hanglage des Betriebsgrundstücks erfordert hierbei eine konsequente Beachtung aller Festsetzungsvorschriften.

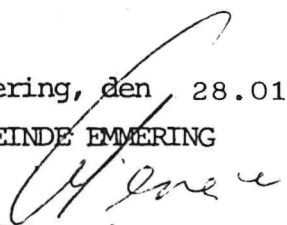
### 8. Nachfolgelasten

Durch diesen Bebauungsplan entstehen der Gemeinde keine Nachfolgelasten. Erwartet wird vielmehr eine Gewerbesteuererhöhung und ein zusätzliches Arbeitsplatzangebot.

gefertigt am: 29.01.1985  
geändert am: 28.05.1985  
geändert am: 01.10.1985  
geändert am: 28.01.1986

Emmering, den 28.01.1986

GEMEINDE EMMERING

  
Ostermeier



