

Gemeinde

Emmering

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Amperstraße / Brucker Straße

1. Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-41a Bearb.: Praxenthaler

Plandatum

14.05.2013 (Vorentwurf)
18.09.2013 (Entwurf)

Begründung

1 Planungsanlass

Anlass der Planänderung ist, dass sich das bisher festgesetzte städtebauliche Konzept nur in Teilen verwirklichen ließ und nun nach einer neuen umsetzungsfähigen Lösung vor allem für den südöstlichen Bereich des Planungsgebiets gesucht wird.

2 Planungsrechtliche Situation

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt; das Maß der Nutzung ist nicht ausgewiesen.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Bestand und städtebauliche Situation

Das ca. 0,4 ha große Planungsgebiet liegt im Zentrum Fett-Emmerings. Es umfasst die westlich an die Amperstraße bzw. nördlich an die Brucker Straße angrenzenden Grundstücke einschließlich des mittlerweile Altlasten-sanierten ehemaligen Galvanikgeländes.

Das Planungsgebiet liegt gegenüber der als Kindergarten und Senioreneinrichtung genutzten ehemaligen Schule, die neben der Kirche und der neueren Bebauung an der Aumühle das dominierende Gebäude in der alten Ortsmitte ist.

Das Gebiet ist weitgehend bebaut. In den letzten Jahren wurden die Baukörper 1a, 3 und 4 neu errichtet. Im Bereich des Baukörpers 2 steht noch der Altbestand.

Das Planungsgebiet liegt zum einen an der in diesem Abschnitt mit ca. 7.800 Fahrzeugen befahrenen Kreisstraße FFB 17 (DTV 2000) und zum anderen an der hier mit ca. 5.500 Fahrzeugen befahrenen Amperstraße (Verkehrszählung 1999, Büro Lang + Burkhardt) als Verbindung nach Dürr-Emmering und ist daher insgesamt den Emissionen des Straßenverkehrs ausgesetzt.

Die Lärmschutzzonen des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck wurden mittlerweile aufgehoben.

Besonders erhaltenswerter Baumbestand oder andere wichtige grünordnerische Elemente sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Im Planungsgebiet treten bei Hochwasserstand des Grundwassers natürliche Wasserstände bis annähernd Geländeoberkante auf. Aufgrund einer Empfehlung des Wasserwirtschaftsamts Freising hat die Gemeinde Emmering durch das Büro Crystal Geotechnik GmbH, Utting a. Ammersee, untersuchen lassen, wie die hydrogeologischen Verhältnisse durch die geplante Bebauung, insbesondere die Tiefgaragen beeinflusst werden. Ergebnis der im Februar 2004 fertiggestellten Untersuchung ist, dass aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Vorhaben nicht von einer nachteiligen Beeinflussung der benachbarten Bebauung auszugehen ist. Aufgrund der hohen Grundwasserstände müssen vorhandene und neue Unterkellerungen ohnehin wasserdicht ausgebildet sein bzw. werden.

4 Grundzüge des städtebaulichen Konzepts

Das im bisherigen Plan verfolgte städtebauliche Konzept wurde mittlerweile teilweise umgesetzt. Nicht realisiert wurden die zwischen den Hauptbaukörpern geplanten eingeschossigen Verbindungsbauten, die gewerbliche Erdgeschossnutzung in der südlichen Hälfte von Baukörper 3 und die Tiefgarage für den nördlichen Bereich.

Der noch nicht bebaute südliche bzw. südöstliche Teil des Planungsgebiets soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nun entsprechend folgenden Konzepts entwickelt werden:

- Das Planungsgebiet soll dem Wohnen dienen und gleichzeitig sollen auch die Voraussetzungen für eine der zentralen Lage angepasste gewerbliche Erdgeschoss-Nutzung, insbesondere durch Geschäfte, geschaffen werden.
- Die künftige Baustruktur soll sich durch die Errichtung von vier langgestreckten einzelnen Baukörpern in die vorhandene Struktur des Ortsteils einfügen.
- Die Lage genau in der Ortsmitte soll betont werden. Das an den Kreuzungsbereich von Amperstraße und Brucker Straße angrenzende Gebäude wird nah an die Straßen herangerückt und soll hier einen städtebaulichen Akzent setzen. Der zentralen Lage entsprechend liegt die Baudichte über der der angrenzenden Grundstücke. In Bezug auf die Höhenentwicklung der Gebäude wird ein Akzent ermöglicht: Das Gebäude 2 kann in zwei Bereichen über den umgebenden Höhen liegen.
- Ein durchgängig mindestens drei Meter breiter für Radfahrer freigegebener Fußweg soll der Bedeutung der Nicht-Autofahrer in diesem innerörtlichen Bereich Rechnung tragen. Durch einen höhengleichen und einfriedungsfreien Übergang vom öffentlichen Fußweg zu den den Geschäftsgebäuden vorgelagerten Flächen werden die Bewegungsfreiheit von Fußgängern und Radfahrern und der zentrale Charakter des Planungsgebiets weiter erhöht.
- Für Besucher der Geschäfte sind von der Brucker Straße aus anzufahrende Stellplätze vorgesehen. Die Stellplätze für die künftigen Bewohner des Gebiets werden in Garagen und überwiegend in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Amperstraße untergebracht.

5 Inhalt des Bebauungsplans

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst knapp 4.000 qm und setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.500 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 500 qm

Die Planung soll grundsätzlich nur insoweit Festlegungen enthalten, wie es für die Einfügung der neuen Gebäude in das Ortsbild und die Funktionalität innerhalb des Gebiets erforderlich ist.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Wichtiges städtebauliches Ziel ist es, im Zuge des Grundsatzes Innen- vor Außenentwicklung auch innerhalb des Ortes Wohnraum neu zu schaffen. Darüber hinaus sollen im Planungsgebiet die Voraussetzungen geschaffen werden, um zusätzlich zur Wohnnutzung gewerbliche Nutzungen zu etablieren, die das Wohnen nicht we-

sentlich stören und zur Lage in der Mitte Fett-Emmerings passen. Insbesondere auch im Hinblick auf die geplante Erweiterung des Siedlungsgebiets nach Süden sollen v.a. Läden angesiedelt werden, die die Versorgungsfunktion Fett-Emmerings stärken. Zu diesem Zweck wird das Bauland im Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt

Die Ansiedlung vorzugsweise von Geschäften oder - sollte dies nicht gelingen - anderer mit dem Wohnen vereinbar gewerblicher Nutzungen (Agenturen etc.) soll insbesondere im südlichen Teil des Planungsgebiets erfolgen. Hierzu wird festgelegt, dass die Gebäude 1b und 2 im Erdgeschoss nur gewerblich genutzt werden dürfen.

5.2 Bedingtes Baurecht

Neu festgesetzt wird die Verknüpfung der Errichtung der Tiefgarage und des kompletten Abrisses des noch verbliebenen Altbestands mit dem Neubau von Baukörper 2. Hiermit möchte die Gemeinde sicherstellen, dass die städtebaulichen Ziele hinsichtlich einer angemessenen Verdichtung und gewerblichen Nutzung im Ortsmittebereich und hinsichtlich der Realisierung des durchgängigen Geh- und Radwegs umgesetzt werden.

5.3 Maß der Nutzung, Kubatur und Situierung der Baukörper

Ziel der Planung ist es, die das Ortsbild bestimmenden Gebäudekubaturen festzulegen und die Ausgestaltung der Baukörper weitgehend dem Bauherrn zu überlassen. Dementsprechend wird das Maß der Nutzung bestimmt durch die höchstzulässige Grundfläche und die maximal zulässige Wandhöhe; Geschossflächen, Zahl der Vollgeschosse, Zahl der Wohneinheiten etc. werden nicht festgesetzt.

Die festgelegten Dachformen- und neigungen für die vier großen Gebäude orientieren sich an den relativ steilen Satteldächern der den Ortsteil prägenden Bauernhöfe.

Die mögliche bauliche Ausnutzung des Planungsgebiets in Bezug auf die zulässige Grundfläche der Hauptgebäude hat sich gegenüber der ursprünglichen Planfassung mit einer GR von nunmehr 1.150 qm gegenüber vorher 1.365 qm leicht verringert (GRZ 0,33). Dies begründet sich mit dem Wegfall der Zwischengebäude und der nichtrealisierten Tiefgarage im nördlichen Bereich, wodurch die Baukörper 3 und 4 kleiner gebaut wurden als es zulässig war.

Um den an dieser Stelle gewünschten städtebaulichen Akzent zu setzen, wurden für den Bauraum 2 Festsetzungen getroffen, die an der Nord- und an der Ostseite die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO knapp nicht zulassen. Da hierdurch aus Sicht der Gemeinde keine Beeinträchtigungen entstehen, wird die Abstandsflächenverkürzung hier zugelassen.

Das Planungskonzept ist auch nach der vorliegenden Änderung nur realisierbar, wenn entsprechende vertragliche Regelungen getroffen werden (interimistische Stellplatzlösungen, Nutzung der Gemeinschaftsstellplätze für Besucher der Läden, gemeinsame Tiefgarage, Erschließung des Gebäudes 1a/1b auch über die Zufahrt zu den Gemeinschaftsstellplätzen u.a.). Teilweise bestehen schon vertragliche Regelungen.

5.4 Umweltverträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan ermöglicht kein Vorhaben, für das gemäß UVPG eine Vorprüfung erforderlich ist bzw. eine UVP-Pflicht besteht. Die Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2 a BauGB ist daher nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan zu erwartende Eingriffe gelten als bereits zulässig. Die Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden (§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

5.5 Grünordnung

Im Planungsgebiet ist derzeit kein besonders erhaltenswerter Baumbestand vorhanden. Ziel der Planung ist, trotz der angestrebten hohen baulichen Verdichtung durch mehrere Großbäume eine grünordnerische Aufwertung zu erzielen. Festgesetzt werden entlang der Straßen drei Standorte für großkronige Laubbäume. Darüber hinaus sind in den rückwärtigen Bereichen drei bis vier großkronige Bäume zu pflanzen. Zu verwenden sind naturraumtypische Arten.

Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden, um die insbesondere aufgrund der Tiefgaragen insgesamt geringe Versickerungsfläche nicht noch zusätzlich einzuschränken.

5.6 Stellplätze, Garagen, Tiefgarage

Die vorliegende Planung ermöglicht für festgesetzte gewerbliche Nutzung derzeit fünf oberirdische Stellplätze (drei oberirdische Stellplätze sind durch Dienstbarkeiten belegt). Die restlichen Stellplätze müssen in der Tiefgarage nachgewiesen werden. Um sicherzustellen, dass eine ausreichend große Tiefgarage errichtet wird, müssen hier mindestens 15 Stellplätze gebaut werden; möglich wäre eine deutlich größere Zahl. Insgesamt wird das Planungskonzept damit für umsetzbar gehalten.

Im Bebauungsplan festgesetzt wird in bezug auf die Tiefgarage die Ein- und Ausfahrt an der Amperstraße und der Bereich, in dem die Tiefgarage errichtet werden kann.

Aufgrund des hohen Grundwasserstands ist die Errichtung der Tiefgaragen aufwendig. Die im bisherigen Plan eingeräumt Möglichkeit, an der straßenabgewandten Seite das Geländeniveau um einen Meter anheben zu können, entfällt nun. Das veränderte Konzept ermöglicht es nicht mehr, das Niveau anzuheben, da nur geringe Bereiche des Bauraums für die Tiefgarage nicht als Zufahrt oder Stellplatz genutzt werden.

Außerhalb der festgesetzten Garagen- und Stellplatzflächen bzw. der Bauräume sind keine oberirdischen Stellplätze zulässig.

5.7 Schallschutz

Das Planungsgebiet liegt an der mit ca. 8.000 Fahrzeugen belasteten Kreisstraße FFB 17 (DTV 2000) und dem mit ca. 5.500 Fahrzeugen ebenfalls deutlich belasteten westlichen Ast der Amperstraße (Verkehrszählung 1999, Büro Lang + Burkhardt). Das Gebiet ist seit langem bebaut. Der Bebauungsplan trägt hier v.a. dem Strukturwandel in der Landwirtschaft und der Aufgabe der ehemaligen Galvanik-Fabrik Rechnung und ordnet bzw. strukturiert das bereits nach § 34 BauGB vorhandene Baurecht neu.

Die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen orientieren sich aufgrund der vergleichbaren Lage in der Ortsmitte an den Regelungen für den Bebauungsplan „Roggen-

steiner Straße Nord“, der einige Monate zuvor abgeschlossen wurde. Ein gesonder-
tes Gutachten zum Lärmschutz wurde daher nicht erstellt.

Auf aktive Lärmschutzmaßnahmen wird verzichtet, weil sie im innerörtlichen Bereich
städtebaulich nicht gewünscht sind und die Anforderungen an gesunde Wohn- und
Arbeitsverhältnisse durch andere Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden
können. Die Planung ist so angelegt, dass soweit möglich in den Erdgeschossen
der straßennahen Bereiche gewerbliche Nutzungen stattfinden. In den Festsetzun-
gen ist weiter geregelt, dass in den Bereichen mit Sichtbeziehungen zur Kreisstraße
FFB 17 und zur Amperstraße von den Bauwerbern der Nachweis gemäß der DIN
4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu führen ist und Wohnungsgrundrisse grundsätz-
lich unter schallschutztechnischen Anforderungen zu organisieren sind.

6 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden bzw. werden
dem zukünftigen Bedarf entsprechend angepasst.

Gemeinde:

Emmering,

.....
(Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)