



Gemeinde Emmering

Begründung
zum Bebauungsplan
„Seniorenzentrum östlich der Estinger Straße“

umfassend die Grundstücke der Gemarkung Emmering mit den Flurnummern
416/34, 1001, 1900 und 1900/1 (Teilfläche).

Fassung vom 09.10.2012

PLANVERFASSER

Dipl.-Ing. univ. Architekt u. Stadtplaner

Michael Krug

Oberwaiz, Am Anger 5, 95488 Eckersdorf
Telefon: 09279 / 9771058, Fax: 09279 / 9771059
E-Mail: Architekt.Krug@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Alternativstandorte - Standortwahl
3. Planungsrechtliche Situation
4. Städtebauliche Situation
5. Verkehrsmäßige Erschließung, Parkflächen
6. Vorhandene Nutzung - Art der baulichen Nutzung
7. Geplante Bebauung - Maß der baulichen Nutzung
8. Lärmschutz/Schallschutz
 - a) Allgemeines, planerische Lösungsansätze
 - b) Fachgutachten Geräuschverhältnisse (IBAS), Bauabschnitt 1
 - c) Fachgutachten Geräuschverhältnisse (IBAS), Bauabschnitt 2
 - d) Zusammenfassung - Maßnahmen, Bauabschnitte 1 und 2
9. Flächen Grünordnung
10. Flächenaufstellung
11. Umweltbericht und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
 - Bestandsaufnahme
 - Prognose bei Nichtdurchführung des mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhabens
 - Prognose und schutzgutbezogene Bewertung der Vorhaben
 - a) Schutzgut Boden und Wasser
 - b) Schutzgut Klima und Luft
 - c) Schutzgut Arten und Biotope
 - d) Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
 - e) Schutzgut Mensch
 - Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen
12. Technische Versorgung und Entsorgung
 - Wasser
 - Abwasser
 - Strom
 - Abfälle

Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

In der Gemeinde Emmering fehlt seit vielen Jahren eine Anlage für gesundheitliche und soziale Zwecke in Form eines Seniorenheims mit Wohn-, und ergänzend dazu, auch mit Pflegeplätzen. Bereits im Jahre 2008 wurden vorab mehrere Standortalternativen untersucht, und auf einem gemeindeeigenen Grundstück könnte nun das gewünschte Seniorenzentrum realisiert werden. Der Gemeinderat von Emmering hat dazu in der Sitzung am 14.11.2007 die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Sportzentrum“ und Aufstellung des separaten Bebauungsplanes „Seniorenzentrum östlich der Estinger Straße“ beschlossen.

Durch den vorliegenden Entwurf für den ausgewiesenen Geltungsbereich sollen Teile des bestehenden Allgemeinen Wohngebiets (WA) und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche) in ein Sondergebiet (SO) für gesundheitliche und soziale Zwecke (Seniorenzentrum mit Teilbereich Wohnen und auch Teilbereich Pflege) umgewandelt werden. Durch die neue Planung wird innerhalb des Geltungsbereiches der bereits existierende rechtskräftige Bebauungsplan „Sportzentrum“ (LRA-Nr. 573) vollständig ersetzt.

Der Bedarf gründet sich auf die Gemeindegröße sowie dem Umfeld, die Altersstruktur und vor allem auf diese bislang in der Gemeinde Emmering gänzlich fehlende Einrichtung.

Planungsziel ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dieser zentralen Flächen unter Abwägung der zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des Beschleunigten Verfahrens im Sinne des Paragraphen 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) begründen sich wie folgt:

- Der Bebauungsplan dient einerseits der Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche und andererseits der Umnutzung bzw. Wiedernutzbarmachung einer Parkfläche.
- Die zulässige bzw. rechnerisch festgesetzte Grundfläche gem. Paragraph 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unter 20.000 m².
- Es gibt keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und auch keine Anhalte, dass die Belange des Umwelt- bzw. Naturschutzes dabei beeinträchtigt werden.

2. Alternativstandorte - Standortwahl

Am Anfang jedes Vorhabens stehen selbstverständlich Überlegungen zum optimalen Standort bzw. zu möglichen Alternativen und dazu die sorgfältige Abwägung aller Belange, so auch hier.

Bereits im Juni 2008 wurde das Landratsamt Fürstfeldbruck und die beteiligten Fachbehörden um eine grundsätzliche Stellungnahme zu sieben vorgeschlagenen Standorten gebeten. Nachfolgend sind diese einzeln aufgelistet; wobei die Eignung, in Abhängigkeit verschiedener Ausschlussfaktoren, durch ein entsprechendes Symbol (+ bzw. -) gleich mit angezeigt wird.

Standort 1: + An der Estinger Straße und am Parkplatz „Bürgerhaus“

Standort 2: - Nördlich des Sportplatzes an der Siedlerstraße

Standort 3: - Südlich der evangelischen Kirche am Lauscherwörth

Standort 4: - Östlich der Feuerwehr am Bachwörth

Standort 5: - Westlich der Schulturnhalle vor dem Hölzstadion

Standort 6: - Südlich des Gewerbegebiets östlich der Straße „Untere Au“

Standort 7: - Westlich des Meisacher Weges gegenüber dem gemeindlichen Kindergarten

Aufgrund der Lage, einerseits im Landschaftsschutzgebiet „Untere Amper“, sowie teilweise auch im Überschwemmungsgebiet bzw. im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Ampertal“ sind mehrere Standorte nicht geeignet. Die Art der baulichen Nutzung auf angrenzenden Flächen, die benachbarte Sportnutzung und die Ortsrandlage sind noch weitere Ausschlussfaktoren.

Insbesondere die zentrale Lage mit der fußläufigen Erreichbarkeit für alle Bereiche des Lebens, inklusive Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, ist als unverzichtbar anzusehen. Gerade dies muss älteren Personen, mit deren teilweise eingeschränkter Mobilität angeboten werden, um weiterhin aktiv am öffentlichen Leben teilnehmen zu können.

Letztendlich erfüllt damit nur ein Standort sämtliche „Vorgaben“. Mit Gemeinde-, Bürgerzentrum und der Amperhalle in unmittelbarer Nachbarschaft des Seniorenzentrums ist hier das Optimum gegeben. Auf noch weitere Vorteile wird in den folgenden Themenbereichen der Begründung näher eingegangen. Trotzdem muss aber auch am Standort „Estinger Straße“ der Immissionschutz hinsichtlich der Verkehrsgeräusche und bezüglich Veranstaltungen (Bürgerhaus, Amperhalle, Sportbereiche) noch durch eine lärmtechnische Beurteilung nachgewiesen werden.

3. Planungsrechtliche Situation

Für die Gemeinde Emmering besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, in dem der gesamte Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes bereits überplant wurde und dort gänzlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft worden ist. Im daraus abgeleiteten Bebauungsplan „Sportzentrum“ (LRA-Nr. 573) ist der nördliche Teil dementsprechend auch als Allgemeines Wohngebiet (WA), der südlich gelegene Teilbereich jedoch als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche) ausgewiesen. Die vorliegende neue Planung ersetzt die vorgenannten Flächen entsprechend wie folgt:

Im zukünftigen Bebauungsplan „Seniorenzentrum“ dagegen soll der gesamte Geltungsbereich hinsichtlich der besonderen Art der dort neu vorgesehenen baulichen Nutzung nunmehr als Sondergebiet (SO) für gesundheitliche und soziale Zwecke ausgewiesen werden, um das Vorhaben planungsrechtlich realisieren, und vor allem die Nutzung dauerhaft erhalten zu können.

Vorgenannte Einrichtungen sind zwar entsprechend der Baunutzungsordnung (BauNVO) auch in Allgemeinen Wohngebieten zulässig, müssen sich aber hinsichtlich Größe und dem dort ausgewiesenen Nutzungsmaß in das Gebiet einfügen, was gerade hinsichtlich der Zahl der ursprünglich zulässigen Vollgeschosse (I bzw. II) als problematisch angesehen werden könnte. Insofern ist die Ausweisung als Sondergebiet eine praktikable Lösung, zumal kirchliche und kulturelle Einrichtungen der gleichen Kategorie, im Sinne der BauNVO, hier unmittelbar angrenzen. Mit den explizit festgesetzten Teilbereichen, einerseits zum Wohnen und andererseits zur Pflege soll die Funktionsmischung in diesem Sondergebiet auch langfristig sichergestellt werden.

Die entsprechend erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wird zeitgerecht erfolgen.

4. Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von ca. 0,61 ha liegt geographisch zentral im Kern der Gemeinde Emmering, etwa 100 Meter nördlich der Amper, die den Ort mit den beidseitig angrenzenden Grünbereichen quer teilt. Von Nord nach Süd verläuft an der Westgrenze die Estinger Straße als interne Hauptverkehrsachse der Gemeinde, wobei die innerörtlich zulässige Verkehrsgeschwindigkeit zusätzlich reduziert wurde. Nördlich der Amper liegen hauptsächlich eher kleinteilige Wohnbauflächen in ausgewiesenen Wohn- Dorf- und Mischgebieten, im südlichen Teilbereich kommen hierzu noch einzelne Gewerbeflächen.

Die wichtigen kommunalen, kirchlichen und kulturellen Einrichtungen liegen ebenfalls geographisch zentral und schließen teilweise sogar direkt an den festgelegten Geltungsbereich an. Dieser Standortvorteil mit den damit verbundenen fußläufig erreichbaren Dienstleistungseinrichtungen aller Art (Rathaus, Läden, Apotheke, Gasthaus usw.), und gleichzeitig am Rande der Grünbereiche um die Amper mit den ausgewiesenen Landschaftsschutz- und Vorbehaltsgebieten sind allesamt als wichtige Faktoren für das hier neu geplante Seniorenzentrum anzusehen. Gerade die Erreichbarkeit zu Fuß, auf dem bestehenden Fußwegnetz abseits vom Straßenverkehr bietet den Bewohnern zusätzlichen Bewegungsraum und damit auch neue Kontaktmöglichkeiten zu Menschen, die nicht in der Wohnanlage leben.

Ergänzend dazu wird der vorhandene öffentliche Fußweg der westlich und nördlich liegenden Wohnbereiche von der Estinger Straße zum Gemeinde- und Bürgerhaus bzw. der Amperhalle beibehalten und als Sichtachse zwischen den Baukörpern des geplanten Seniorenzentrums neu ausgebildet und großzügig gestaltet. Die Sichtachse gliedert auch gleichzeitig die Bau-masse, die im Hinblick auf eine angestrebte, langfristig mögliche Erweiterung, in zwei separaten Bauabschnitten umgesetzt werden soll.

Aus städtebaulicher Sicht schließt das Seniorenzentrum eine bestehende „Baulücke“ entlang der Estinger Straße, umgrenzt den Straßenraum und wirkt als Lärmpuffer in östlicher Richtung. Der Z-förmige Baukörper schafft dabei vorgelagerte Außenbereiche; am Beispiel der Hauptzufahrt im Kreuzungsbereich der Estinger Straße ergibt sich dadurch sogar ein markanter Platz. Auf der rückwärtigen Ostseite folgt dementsprechend ein ruhiger Gartenbereich, der sich zu den Gemeinflächen von Kirche, Bürgerhaus und Amperhalle hin öffnet.

Die Baumaßnahme ist langfristig in zwei Bauabschnitten angelegt. Neben dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung wäre städtebaulich gesehen, hier auch ein sich deutlich absetzender eigenständiger Baukörper wünschenswert. Es gilt eine „langgezogene Großform“ entlang der Estinger Straße zu vermeiden; die betrieblich erforderliche direkte Verbindung der beiden Bauteile lässt sich ja mit dem transparenten Übergang im Obergeschoss elegant herstellen. Um diese Zielvorgaben, auch im Hinblick auf die gewünschte Sichtachse zu erreichen, sind bereits jetzt detaillierte Festlegungen zu vorgenannten Bauteilen erforderlich.

Die beiden Bauabschnitte mit unterschiedlichen Baumassen verdichten den bebauten Bereich und bilden so einen gut passenden Übergang zu den großvolumigen Nachbarbauten im Osten. Zudem verschwindet letztlich auch die nicht mehr benötigte großflächige Parkfläche im Süden. Die gezielte Nachverdichtung bzw. Revitalisierung von untergenutzten Flächen anstelle der Neuausweisung von Baugebieten am Ortsrand ist hier als weiterer Standortfaktor aufzuführen.

5. Verkehrsmäßige Erschließung, Parkflächen

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist über die von Norden nach Süden durchlaufende Estinger Straße, als interne Hauptverkehrsachse der Gemeinde Emmering bereits völlig erschlossen. Von hier aus erfolgt auch die interne Erschließung des Areals für das neue Seniorenzentrum. Zum einen die Vorfahrt am Haupteingang mit der bereits angesprochenen Möglichkeit, den Straßenraum im Kreuzungsbereich als Platz auszubilden. Mehrere Kurzzeit- und Besucherstellplätze sind hier ebenfalls vorgesehen und separat gelegen die Ver- und Entsorgung der Anlage.

Über eine zusätzliche Tiefgarage kann man jederzeit trockenen Fußes den Wohn- und Pflegebereich zu erreichen, gleichzeitig entfallen dadurch oberirdische Stellplätze, womit auch die Flächenversiegelung deutlich reduziert wird. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt seitlich über den Vorplatz, so dass von der Estinger Straße nur die beiden Zufahrten benötigt werden. Im vorliegenden Planentwurf wurde dazu bereits ein Vorschlag gemacht, bzw. ein bestimmter Bereich festgesetzt, der besonders Rücksicht auf die vorhandenen Anlieger nimmt.

Für den Bauabschnitt 2 war ebenfalls eine Tiefgarage angedacht; jedoch mit Zufahrt über den Lauscherwörth. Nachdem dies in der vorgezogenen Auslegung mehrfach als kritisch angesehen wurde, auch weil man damit zudem in den bestehenden und schützenswerten Grünbereich im Süden und im Osten eingreift, wird in der weiteren Planung nun gänzlich davon abgesehen. Die erforderlichen Stellplätze für den Bauabschnitt 2 werden oberirdisch nachgewiesen, bzw. mit innerhalb der Tiefgarage des ersten Bauabschnittes. Die Stichstraße Lauscherwörth ist somit überhaupt nicht von der Fahrerschließung des neu geplanten Seniorenzentrums betroffen. Lediglich die Zufahrt zur evangelischen Kirche und zum Gemeindehaus ändert sich, da mit Aufgabe des Parkplatzes die direkte Zufahrt über die Schranke so nicht mehr möglich ist. Nachdem aber auch die ausgewiesenen Stellplätze der Sportanlagen über den Lauscherwörth erschlossen werden, ist dies so durchaus praktikabel. Da die Zahl der verfügbaren Stellplätze im Vorbereich der Kirche zudem begrenzt ist, wird die Verkehrsbelastung eher niedrig sein.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass mit der direkten Anbindung an die Estinger Straße die Verkehrserschließung sehr gut gelöst ist, es sind keine Nebenstraßen betroffen, es gibt keinen Suchverkehr und die Tiefgarage reduziert den Flächenverbrauch und steigert den Komfort.

Der Bedarf an Stellplätzen wird entsprechend der Garagen- und Stellplatzverordnung ermittelt, wobei bei den betreuten Seniorenwohnungen im OG I u. OG II (BA 1) bzw. im EG u. OG I (BA 2) der beiden Bauabschnitte zweckmäßigerweise der Stellplatzschlüssel für „Altenwohnungen“ Verwendung finden soll, zumal pflegebedürftige Personen in der Regel nicht mehr Auto fahren. Dem gegenüber stehen jedoch die Wohnungen in den zwei zurückgesetzten Dachgeschossen. Alle Details dazu werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Die fußläufige Erschließung des Seniorenzentrums erfolgt ebenfalls von der Estinger Straße aus. Mit dem bereits angesprochenen Gehweg entlang der Sichtachse ist eine kurze und direkte Anbindung an das bestehende Fußwegsystem zu den Gebäuden und Grünbereichen gegeben. Vorgenannter Gehweg ist dabei als öffentliche Verkehrsfläche ohne Widmung zu sehen; Details zur Herstellung, zur Pflege und zum Winterdienst sollen im Notarvertrag geregelt werden.

6. Vorhandene Nutzung - Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes ist bislang im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, im bestehenden Bebauungsplan teilweise auch als Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Teil davon als öffentliche Parkfläche. Wie bereits beschrieben, soll im zukünftigen Bebauungsplan „Seniorenzentrum“ der gesamte Geltungsbereich hinsichtlich der besonderen Art der dort neu vorgesehenen baulichen Nutzung nunmehr als Sondergebiet (SO) für gesundheitliche und soziale Zwecke ausgewiesen werden, um das Vorhaben planungsrechtlich realisieren, und vor allem die Nutzung dauerhaft erhalten zu können. Dementsprechend wurde gemäß dem Planentwurf im Bauabschnitt 1, in Abhängigkeit der einzelnen Geschosse auch der Teilbereich Wohnen mit 75 % und der Teilbereich Pflege mit 25 % in den textlichen Festsetzungen konkret festgelegt. Im Bauabschnitt 2 liegen die festgesetzten Verhältniszahlen, bedingt durch das hier fehlende dritte Obergeschoss bei zwei Dritteln Wohnen und einem Drittel Pflege.

Die Flurnummern 416/34, 1001 u. 1900 sind bestehende, unbebaute Grünflächen, die mit dem Bauabschnitt 1 des Seniorenzentrums gezielt nachverdichtet werden sollen. Der südliche Teil erstreckt sich dabei noch auf die Flurnummer 1900/1, der vorhandenen öffentlichen Parkfläche.

Zusammen ergeben sich in den beiden Obergeschossen 40 betreute Senioren-Wohnungen, und, im als Staffelgeschoss ausgebildeten Dachgeschoss, 8 weitere Wohnungen. Zusätzlich gibt es noch eine Sozialstation im Erdgeschoss und dort stehen auch weitere Räumlichkeiten für die Tagesbetreuung von Senioren zur Verfügung.

Ein geplanter zweiter Bauabschnitt im Süden auf der restlichen öffentlichen Parkfläche wurde bereits mit übernommen, wenngleich die Realisierung zeitlich gesehen noch völlig offen ist. Auch hier werden betreute Wohn- und Pflegeplätze entstehen; die konkrete Planung fehlt noch. Nachdem dieser Bauabschnitt insgesamt ein Geschoss niedriger sein wird, muss bei erforderlichen zwei Wohngeschossen zwangsweise ein Teil der Senioren-Wohnungen bereits im Erdgeschoss liegen, was wiederum eine direkte Gartenanbindung mit Zugang nach draußen zulässt. Ziel ist bereits frühzeitig die sich anbietende Erweiterungsmöglichkeit des Seniorenzentrums zu prüfen und entsprechende Rahmenbedingungen im Bebauungsplan gleich mit festzusetzen. Städtebaulich gesehen muss dieser umschlossene Bereich jedenfalls eine Bebauung erfahren, zumal die weiten Grünflächen im Einzugsbereich der Amper ja nicht weit entfernt liegen.

Beide Baukörper nehmen Rücksicht auf den umliegenden Gebäudebestand hinsichtlich der Verschattung bzw. Belichtung und bieten durch die Gliederung vielfältige Ausblicke ins Grüne. Aufgrund möglicher Lärmeinwirkungen aus dem Straßenbereich werden bei der Wohnnutzung die Aufenthaltsräume verstärkt nach Süden bzw. Osten hin ausgerichtet und bei den westorientierten Räumen gegebenenfalls zusätzlich mit passiven Lärmschutzmaßnahmen kombiniert. Im Punkt 8 werden die beiden im Auftrag erstellten schalltechnischen Gutachten näher erläutert.

7. Geplante Bebauung - Maß der baulichen Nutzung

Das neue Sondergebiet (SO) für gesundheitliche und soziale Zwecke wurde entsprechend der beiden vorgesehenen separaten Bauabschnitte in die zwei Bereiche SO1 und SO2 aufgeteilt. Damit kann das Maß der baulichen Nutzung unterschiedlich festgesetzt werden, womit sich beispielsweise die städtebaulich angestrebte Höhenstaffelung bzw. Abstufung zum umliegenden Gebäudebestand und zum weiträumigen Grünbereich im Süden optimal ausbilden lässt.

Nachfolgend werden die beiden Bereiche separat betrachtet.

Im Teilbereich SO1 wurden die relevanten Kenngrößen (GRZ 0,6 u. GFZ 1,2) in Abhängigkeit der Grundstücksfläche und im Abgleich mit dem festgelegten Baufenster sowie der Geschosshöhe ermittelt. Bei der Festlegung der Geschosshöhe muss jedoch berücksichtigt werden, dass ein „wirtschaftlicher Betrieb“ eines Seniorenzentrums nur mit mindestens drei Vollgeschossen möglich ist. Anstelle eines konventionellen Dachgeschosses bzw. eines ungenutzten Dachraums wurde ein zurückgesetztes Staffelgeschoss zugelassen. Dieser von der Traufe abgerückte Dachaufbau ist derzeit sehr gefragt, bietet er doch zusätzlichen Freiraum und entzieht er sich weitgehend der Blickfläche von unten, wodurch das optische Erscheinungsbild des Baukörpers deutlich niedriger wirkt. Eine geringere Gebäudebreite bedingt zudem einen niedrigeren Dachraum, der hier ohne jegliche Nutzung entweder nur konstruktiv als flach geneigtes Blechdach, oder, wie im vorliegenden Entwurf, gänzlich als Flachdach ausgebildet werden darf.

Nachdem mehrere Nachbargebäude zwei Vollgeschosse und zusätzlich ein steiles Dach aufweisen, ist die viergeschossige Bebauung vertretbar, was auch durch das Modell bestätigt wird. Einzig nach Norden zum eingeschossigen Einfamilienhaus mit E+D ist der Höhenunterschied sichtbar, das Seniorenzentrum rückt hier jedoch mit dem Vorfahrtsbereich baulich davon ab. Zusätzlich wurde ein kleines Nebengebäude mit Abpflanzung zum Grenzbereich vorgelagert. Auch die Rücknahme des Baufensters des Seniorenheims nimmt Rücksicht auf den Anlieger. Erdgeschossige Anbauten, wie beispielsweise am Haupteingang bzw. auch auf der Gartenseite bieten Erweiterungsmöglichkeiten und sollen dem Baukörper auch optisch die Höhe nehmen.

Entsprechend dem Architektenentwurf für das Seniorenzentrum wurden die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen in Verbindung mit festgelegten Gelände-/Gebäudehöhen festgesetzt. Auch hinsichtlich der Dachneigungen und der Dachformen gibt es angepasste Festsetzungen, die trotzdem noch eine gewisse Vielfalt und Freiheit bei der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zulassen. Die Gesamthöhe wurde entsprechend der beabsichtigten Nutzung auf das Notwendige beschränkt, mit der Abstandflächenregelung gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bleiben so auch die Interessen der angrenzenden Anlieger weitestgehend gewahrt. Die eingeschossigen Nebenanlagen und möglichen Erweiterungen mit separaten Baufenstern haben ebenfalls präzise Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Höhen.

Im Teilbereich SO2 wurden die Grund- und die Geschossflächenzahl analog ermittelt bzw. festgelegt (GRZ 0,6 u. GFZ 1,0), die Geschosshöhe jedoch auf nur drei Vollgeschosse reduziert. Wie bereits beim Punkt 4 mit aufgeführt, soll ein zu dominanter Gesamtkomplex vermieden werden. Der Bauabschnitt 1 ist das Kerngebäude und Bauabschnitt 2 lediglich die Erweiterung dazu. Wie bei einer Stadtvilla wird hier ebenfalls das zurückgesetzte Staffelgeschoss vorgegeben, wiederum ergänzt durch zugehörige maximale Wand- und Firsthöhen.

Der geplante und betrieblich erforderliche direkte Verbindungsgang beider Bauteile im Obergeschoss in Verbindung mit der auszubildenden Sichtachse als Schwerpunkt wurde mit verschiedenen Festsetzungen hinsichtlich Gebäudeabstand, Größe bzw. Durchgangshöhe, Transparenz und bezüglich der zu verwendenden Materialien präzise festgelegt. Der Verbindungsgang gliedert jedenfalls die zugewandten Gebäudeseiten; zugleich entfallen die Abstandsflächen, womit sich die Grundstücksteile optimal nutzen lassen. Diese bauliche Einheit wirkt sich wiederum positiv auf die Nachbargrundstücke aus, da sich die Gebäudeabstände dorthin vergrößern.

Mit den festgelegten drei Metern Durchgangshöhe unter dem Verbindungsgang bleibt aus der Fußgängerperspektive der Blick auf die Kirche und das Gemeindehaus erst einmal erhalten; wenngleich dieser, trotz zusätzlicher Hinweisschilder, deutlich eingeschränkt sein wird. Ein Festhalten an der derzeitigen Situation würde jedoch jegliche Bebauung ganz ausschließen.

8. Lärmschutz/Schallschutz

a) Allgemeines, planerische Lösungsansätze

Außer Frage steht, dass die Estinger Straße im Westen und die kommunalen Einrichtungen (Bürgerhaus/Halle) sowie die Sportanlagen im Osten das Seniorenzentrum beeinträchtigen. Nachdem hier im Straßenumfeld jedoch weiträumig Wohnflächen unterschiedlicher Art ausgewiesen sind, sollte die Wohnnutzung auch im neu geplanten Seniorenzentrum möglich sein. Zusätzlich dazu werden bereits im vorliegenden Entwurf hinsichtlich des Verkehrslärms verschiedene Lösungsansätze bezüglich der Orientierung von Aufenthaltsräumen sowie vorgelagerter Nebenräume angeboten. Darüber hinaus sind natürlich auch noch bauliche Maßnahmen, bis hin zu hochwertigen Einzelbauteilen, beispielsweise für die Fensterelemente, denkbar.

b) Fachgutachten Geräuschverhältnisse (IBAS), Bauabschnitt 1

Die Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik GmbH (IBAS) hat im Auftrag des Betreibers in einem schalltechnischen Fachgutachten (Bericht-Nr.: 12.6071/1) die vorherrschenden Geräuschverhältnisse für den BA 1, untersucht und diese im Hinblick auf die gemäß DIN bzw. anderer Normen maximal zulässigen Orientierungswerte hin bewertet. Grundlage bzw. Richtwert dafür waren die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes (WA), bzw. eines Mischgebietes (MI).

Zum einen ging es um die zu erwartenden Sportlärmwirkungen von Veranstaltungen im Freien (Fußball, Leichtathletik, Basketball und Sommerstockbahn) und auch in der Amperhalle, auf der Basis der zu Grunde liegenden 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung). Zum anderen um die Verkehrslärmimmissionen der benachbarten Straßen, sowie der zugehörigen Parkflächen gemäß der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) und letztendlich noch um sonstige Veranstaltungen in der Amperhalle bzw. im Bürgerhaus mit der Nutzung von Musikwiedergabegeräten bzw. auch mit Livemusik.

Es wurden unterschiedlichste Szenarien mit zugehörigem Verkehr zur Tag- und Nachtzeit, unter Berücksichtigung von Werk-, bzw. Sonn- und Feiertagen und auch der Ruhezeiten untersucht.

c) Fachgutachten Geräuschverhältnisse (IBAS), Bauabschnitt 2

Nachdem im Bebauungsplanverfahren auch der mögliche zweite Bauabschnitt bereits voll mit integriert wurde, musste ebenso das erstellte Fachgutachten dahingehend erweitert werden. Die vorgenannte Ingenieurgesellschaft hat im Auftrag des Betreibers in einem weiteren schalltechnischen Fachgutachten (Bericht-Nr.: 12.6071/2) die vorherrschenden Geräuschverhältnisse ausgehend von den gleichen Grundlagen, auch für den BA 2 untersucht und analog bewertet.

Neben den vielfältigen Sportlärmwirkungen wurden, wie im Bauabschnitt 1, in mehreren Szenarien, auch diverse öffentliche Veranstaltungen in der Amperhalle und im Bürgerhaus untersucht, natürlich auch hinsichtlich des jeweils zugehörigen Verkehrsaufkommens. Parallel wurden die Schallimmissionen des öffentlichen Verkehrs der benachbarten Straßen geprüft.

Ergänzend dazu wurde gleichzeitig, nach entsprechendem Hinweis, als Ergebnis der vorgezogenen Auslegung, auch auf das Geläut der Kirchenglocken der evangelischen Kirche eingegangen, wobei das liturgische Geläut im herkömmlichen Rahmen als Akt freier Religionsausübung (nach Art. 4 Abs. 2 Grundgesetz) als zumutbare, sozialadäquate Geräuscheinwirkung hinzunehmen ist. Das Zeitschlagen der Kirchenglocken unterliegt jedoch grundsätzlich den Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Weiterhin wurde, nach entsprechender Anfrage, als Ergebnis der vorgezogenen Auslegung, auch die vorhandene Fensterqualität (Polycarbonat-Konstruktion) der Amperhalle hinsichtlich des Schalldämm-Maßes bei Faschingsveranstaltungen mit Livemusik neu bewertet; wobei auch hier die Anforderungen im Bauabschnitt 1 nach wie vor eingehalten werden. Aus schalltechnischer Sicht sind 10 weitere Nacht-Veranstaltungen im Rahmen „seltener Ereignisse“ möglich. Im Bauabschnitt 2 liegen die Geräuschimmissionen aufgrund des Abstandes deutlich niedriger.

d) Zusammenfassung - Maßnahmen für BA 1 und BA 2:

- Bei allen, teilweise gleichzeitig stattfindenden Sportszenarien außen wie innen, werden die Anforderungen der 18. BImSchV für ein WA- und MI-Gebiet erfüllt. Sogar die Leichtathletik-Wettkämpfe mit Startschüssen halten bei Anwendung der „seltenen Ereignisse“ gemäß der 18. BImSchV (an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres) die Orientierungswerte ein.
- Veranstaltungen mit Musikwiedergabe inklusive zugehöriger PKW-Bewegungen erfüllen ebenfalls die Vorgaben der hilfsweise herangezogenen TA-Lärm für WA- bzw. MI-Gebiete, vorausgesetzt, dass die Fenster und Türen während der Nachtzeit geschlossen bleiben.
- Nachdem der Gebäudeabstand im geplanten zweiten Bauabschnitt zu den „Lärmquellen“ bei Sportveranstaltungen im Freien und den sonstigen Veranstaltungen in den öffentlichen Gebäuden größer ist, fallen auch die ermittelten Werte hier generell günstiger aus.
- Die Verkehrslärmeinwirkungen an den zur Estinger Straße gerichteten Fassaden, liegen tags und nachts über den Orientierungswerten für den öffentlichen Verkehr in WA- und MI-Gebieten; lassen sich aber ebenfalls durch passive Schallschutzmaßnahmen (geeignete Schallschutzfenster) ausgleichen bzw. letztendlich einhalten.
- Die Anforderungen zum Spitzenpegel werden, gemäß den durchgeführten Schallausbreitungsberechnungen, durch den Sport- und Veranstaltungsbetrieb der Nachbarschaft zum Entwicklungsvorhaben bei einer Qualifizierung als allgemeines Wohngebiet eingehalten.

Hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen wurden, entsprechend der Untersuchungsergebnisse, die ermittelten Lärmpegelbereiche für die maßgebenden Fassaden der Gebäude in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Die erforderlichen Maßnahmen zum passiven Schallschutz sind gemäß DIN 4109 zu bemessen; die Details dazu werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

9. Flächen Grünordnung

Der Geltungsbereich umfasst im nördlichen Teil zur Hälfte eine Grünfläche mit wenigen Einzelbäumen. Die andere Hälfte im Süden ist der nahezu völlig versiegelte öffentliche Parkplatz, jedoch mit begrünter Randeinfassung, die trotz der Bebauung weitgehend erhalten werden soll. Der Flächenversiegelung steht demnach ein Rückbau nicht mehr benötigten Stellplatz- und Verkehrsflächen gegenüber. Zusätzlich soll das niedrige Nebengebäude zum Nachbarn nach Norden hin mittels Grünstreifen abgeschirmt werden.

Zentrales Gestaltungselement ist die neue Sichtachse zum Bürgerhaus, die auch begleitend mit Laubbäumen als Allee auszubilden ist. Entlang der Estinger Straße sollen weitere Einzelbäume den öffentlichen Raum betonen und somit auch zur Gliederung der zwei Baukörper beitragen. Bei sämtlichen Neupflanzungen wurden die Baumgrößen und Mindestpflanzgrößen festgelegt.

10. Flächenaufstellung

<u>Gesamtfläche Geltungsbereich Bebauungsplan „Seniorenzentrum“:</u>	6.116 m ²
<u>Teilfläche Sondergebiet (SO1):</u>	4.240 m ²
<u>Teilfläche Sondergebiet (SO2):</u>	1.876 m ²

(Computerberechnung der einzelnen Flächen.)

11. Umweltbericht und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Da der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Seniorenzentrum“ bereits im bestehenden Flächennutzungs- und auch im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und zur Bebauung vorgesehen ist, entfällt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Berechnung möglicher Ausgleichsflächen. Gegenüber allen Alternativen am Ortsrand von Emmering bzw. ganz im Außenbereich ist dies als bedeutender Standortvorteil anzusehen.

Nachdem sich aber die Art der geplanten Bebauung deutlich abhebt, soll zusätzlich ein Umweltbericht erstellt, und das Vorhaben hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter bewertet werden.

- Bestandsaufnahme:

Die Gemeinde Emmering liegt im oberbayerischen Landkreis Fürstfeldbruck und besteht aus mehreren Ortsteilen. Sie grenzt im Nordwesten an die Kreisstadt Fürstfeldbruck und wird von der Amper durchflossen. Zwei Amperbrücken verbinden die beiden Hauptteile, wobei der Geltungsbereich des Bebauungsplanes jedoch außerhalb der ausgewiesenen Landschaftsschutz- und Überschwemmungsgebiete liegt.

Das Planungsgebiet ist vollkommen eben und wird geprägt vom angrenzenden Einzugsbereich der Amper mit großflächigen Grün-/Auenbereichen und den hier direkt umliegenden kommunalen Einrichtungen. Derzeit werden mehr als 2.500 m² Bodenfläche lediglich als Parkplatz bzw. als Fußwegfläche genutzt, die übrigen knapp 60 Prozent der Gesamtfläche sind Grünflächen mit nur wenigen Einzelbäumen.

- Prognose bei Nichtdurchführung des mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhabens:

Man kann davon ausgehen, dass die ausgewiesenen Wohnbauflächen irgendwann gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan genutzt werden, wobei die kleinteilige Bebauung direkt neben den großvolumigen kommunalen Einrichtungen als nicht optimal angesehen wird. Der öffentliche Parkplatz mit seinen, einschließlich den Fußwegen über 2.500 m² versiegelte Bodenfläche wird wahrscheinlich weiter bestehen, obwohl der Bedarf letztlich nur bei wenigen Veranstaltungen in Amperhalle/Bürgerhaus, sonst aber eher nicht gegeben ist.

Die Gelegenheit, mit einem Investor auf beiden Teilflächen auch die schon angesprochene, städtebauliche Weiterentwicklung des gesamten Areals zu betreiben, wird vorerst verpasst. Inwieweit sich in absehbarer Zeit erneut eine ähnliche Chance bietet, bleibt offen.

- Prognose und schutzgutbezogene Bewertung der Vorhaben:

- a) Schutzgut Boden und Wasser:

Mit dem geplanten Seniorenzentrum erfolgt durch die beiden Baukörper eine Flächenneuversiegelung mit Verlust natürlicher Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildung auf etwa 1.800 m², zusätzlich mögliche Anbauten für spätere Erweiterungen im Erdgeschoss erstrecken sich auf ca. 300 m². Mit dem Nebengebäude, den internen Verkehrs- und Stellplatzflächen einschließlich der Tiefgaragenabfahrt kommen noch etwa 1.000 m² hinzu. Der zentrale Fußweg benötigt circa 400 m², wobei ein Großteil dieser Flächen jedoch wasserdurchlässig gestaltet werden könnte.

Letztlich übersteigt die gesamte Flächenversiegelung des neu geplanten Seniorenzentrums mit etwa 3.500 m² den bestehenden Istzustand mit 2.500 m² um etwa ein Drittel; an jedem Alternativstandort wäre dafür ein weitaus höherer Flächenverbrauch erforderlich. Die bisherige Planungsgrundlage mit lediglich einem Einfamilienhaus, vier Doppelhaushälften, zusätzlicher Stichstraße und einem weiter bestehenden Parkplatz im südlichen Grundstücksteil schneidet deutlich schlechter ab, insbesondere dann, wenn man die geschaffene Nutzfläche bzw. die Anzahl der Wohnungen als Maßstab zugrunde legt. Hinsichtlich der verbleibenden Garten- und Grünbereiche ändert sich das Flächenverhältnis im umgekehrten Maß genauso wenig.

- b) Schutzgut Klima und Luft:

Die Auswirkungen der geplanten Veränderungen im Umgriff auf die lokalklimatische Luftsituation, ist als vernachlässigbar einzustufen. Hauptsächlich durch Neuversiegelungen großen Ausmaßes wären negative Auswirkungen denkbar; diese fehlen jedoch. Die Veränderungen sind jedoch nur geringfügig und kleinräumlich und haben innerhalb des bereits bebauten Umfeldes keine Auswirkungen über den Ort selbst hinaus.

Lokalklimatisch positiv wirken sich in der warmen Jahreszeit die Beseitigung der großflächigen Parkplatzfläche und die Zunahme des Baumbestandes entlang der Estinger Straße, sowie beiderseits der Sicht-/Fußwegachse aus. Die kühlende Verdunstungs-Grünmasse und das staub bindende Blattvolumen steigen durch das Pflanzgebot und die vorgesehenen Neupflanzungen in mehreren Teilen des Geltungsbereiches.

c) Schutzgut Arten und Biotope:

Mit der Lage der Baugrundstücke außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsbereiches der Amper, sowie der ausgewiesenen Landschaftsschutz- und Vorbehaltsflächen, ist der Artenschutz für Flora und Fauna erst einmal gewährleistet. Sonstige schutzbedürftige Arten im Geltungsbereich sind nicht bekannt; zumal die Lage im Zentrum der Gemeinde Emmering eigentlich als „innerörtliche Restfläche“ anzusehen ist. Der nur geringfügige Verlust von Grünflächen stellt keinerlei Gefährdung dar.

d) Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

Das geplante Seniorenzentrum verändert sicherlich das innerdörfliche Ortsbild der Gemeinde Emmering, was an diesem Standort ja so auch städtebaulich vertretbar ist. Die Baukörper sind in der Höhe auf das erforderliche Mindestmaß reduziert und füllen die „Lücke“ zum umliegenden Gebäudebestand, die Baumasse passt sich auch an. Mit Baumneupflanzungen und ansprechender Architektur entsteht hier eine neue Mitte. Sicherlich wird der bislang freie Blick auf die Kirche und das Gemeindehaus deutlich eingeschränkt, aber der Erhalt dieses Vorteils würde jegliche Bebauung ausschließen; zumal bereits eingeschossige Bauten den Blick aus der Fußgängerperspektive voll versperren. Die Sichtachse mit geeigneter Beschilderung sollen ausgleichend wirken.

Das Landschaftsbild hingegen bleibt durch die zentrale Lage und allgemein flache Topografie mit den „vorgelagerten“ großflächigen kommunalen Einrichtungen erhalten. Auch nach Süden zur Amper hin, wird der geschoss- bzw. höhenmäßig abgestufte Baukörper des BA II nicht nennenswert in Erscheinung treten.

e) Schutzgut Mensch:

Mit dem Neubau des Seniorenzentrums ist keine nennenswerte Zunahme des motorisierten Individualverkehrs mit vermehrten Emissionen (Lärm, Schadstoffe) im Umfeld zu erwarten. Die Estinger Straße als einzig erforderliche Erschließungsstraße ist ja bereits jetzt die Verbindungsstraße der beiden Gemeindeteile und zudem von der Geschwindigkeit her reduziert. Weiterhin wird der pflegebedürftige Anteil der Senioren wahrscheinlich überhaupt kein eigenes Kraftfahrzeug mehr besitzen.

Mit den direkt anschließenden, weitläufigen Fußweg- und Grünbereichen im Osten und vor allem im Süden bietet der Standort attraktive Vorzüge, vor allem für alte Menschen. Zusammen mit entsprechend darauf abgestimmten Wohnungsgrundrissen ergibt sich so ein sehr hoher Wohnwert im Ortszentrum und doch auch zugleich im Grünen.

• Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen:

Mit dem Bebauungsplan „Seniorenzentrum“ sollen Art und Maß der Nutzung bereits planter und damit letztendlich bebaubarer Flächen neu abgegrenzt und festgelegt werden. Wie einleitend schon aufgeführt, entfällt mit diesem ganz wichtigen Standortvorteil die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung inklusive Berechnung möglicher Ausgleichsflächen.

Mit dem Rückbau des bestehenden Parkplatzes gibt es sogar noch einen Ausgleich hinsichtlich der vorgesehenen Bodenversiegelung. Alle weiteren Ursachen, Wirkungen bzw. Einflüsse und Maßnahmen der jeweiligen Eingriffe wurden vorstehend bei den aufgeführten einzelnen Schutzgütern im Detail beschrieben.

Zusammenfassend kann man sagen, dass in der Summe sich hier ausschließlich Standortvorteile ergeben; in Anbetracht der zu Anfang geprüften Alternativen scheint dies der optimale Standort für ein Seniorenzentrum in der Gemeinde Emmering zu sein.

12. Technische Versorgung und Entsorgung

- Wasser: Die Wasserversorgung erfolgt über die Estinger Straße durch die Gemeinde Emmering. Für den Feuer- bzw. den Brandschutz stehen im Umkreis mehrere Ober- und Unterflurhydranten zur Verfügung.
Die bestehende Feuerwehrzufahrt über den Fußweg zu den kommunalen Einrichtungen im Osten muss zukünftig ausschließlich über den Lauscherwörth erfolgen. Damit kann der geplante interne Verbindungsgang vom Bauabschnitt 1 zum Bauabschnitt 2 des Seniorenzentrums zweckmäßigerweise im ersten Obergeschoss ohne jegliche bauliche Einschränkung ausgebildet werden.
Bezüglich der Rettungswege für das Seniorenzentrum wird auf das zu erstellende Brandschutzkonzept verwiesen. Angedacht sind, neben den inneren Treppenanlagen, auch mehrere außen liegende Treppenhäuser für den ersten und auch den zweiten Rettungsweg; die Details dazu werden im Baugenehmigungsverfahren abschließend geregelt.
- Abwasser: Die Entwässerung, betreffend die Abwasser- und Regenwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über öffentliche Kanäle der Gemeinde Emmering, ebenfalls über die Estinger Straße. Das Regenwasser von den neu geplanten Gebäuden des Seniorenzentrums soll, gemäß den Grundsätzen einer nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung, primär jedoch ortsnah versickert werden. Die ausgewiesenen Grünflächen und der vorhandene Untergrund lassen jedenfalls wartungsarme und flachgründige Sickermulden zu. Durch die geforderten wasserdurchlässigen Beläge bei den Wegen und Stellplätzen soll der Regenwasseranteil zudem noch deutlich reduziert werden.
- Strom: Die Strom- und auch die Fernmeldeversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an die Anlagen der E.ON Bayern sowie der Deutschen Telekom bzw. an Kabel Deutschland.
- Abfälle: Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Fürstentfeldbruck über Wertstoffhöfe durch Abfallwirtschaftsbetriebe im Hol- und Bring-System. Anfallender Bio- und Restmüll wird grundsätzlich in 14-tägigem Abfuhrhythmus erfasst. Details zur Entsorgung in Verbindung mit den internen Erschließungswegen werden im Baugenehmigungsverfahren abschließend geklärt bzw. festgelegt.
Bei der Erfassung von Altlasten im Landkreis Fürstentfeldbruck wurden im Bereich der Gemeinde Emmering 9 ehemalige Gruben erfasst. Diese werden zwar vom Bebauungsplan „Seniorenzentrum“ nicht berührt, die Erfassung aller Altstandorte ist jedoch noch nicht abgeschlossen.

Dipl.-Ing. univ. Architekt u. Stadtplaner

Michael Krug

Oberwaiz, Am Anger 5, 95488 Eckersdorf
Telefon: 09279 / 9771058, Fax: 09279 / 9771059
E-Mail: Architekt.Krug@t-online.de