

GEMEINDE EMMERING

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan für das Gebiet "Sportzentrum"
in der Fassung vom 29.11.1983

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 416/34, 996, 997,
997/2, 998, 1000, 1000/2 und /3, 1001, 1900, 1900/1
und /2, 1901 bis 1904 und 1922
sowie Teilflächen aus den Grundstücken Fl.Nr. 1899,
1918 und 1919

Entwurfsverfasser:

Frank Müller-Diesing
Dipl.Ing.
Regierungsbaumeister

Büro für
Ortsentwicklungs-
und Bauleitplanung

Maria-Eich-Straße 6
Tel. 089/834 78 80

Grundlage der Festsetzungen zu Freiflächengestaltung und Grünordnung ist der Grünordnungsplan des Dipl.-Ing. Architekten und freien Landschaftsplaners Gerhard Roemer, Söcking, Klenzestraße 9, 8130 Starnberg in der Fassung vom 13.12.1982, inhaltlich abgewandelt durch den Freiflächengestaltungsplan (M 1 : 500) des Dipl. Ing. Architekten Prof. Leonhard Riemerschmid, Hinteranger 300, 8910 Landsberg, in der Fassung vom 29.06.1983

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. Nach der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG wurden Plan und Erläuterungsbericht i.d.F. vom 31.05.1983 durch Beschluß des Gemeinderates vom 25.10.1983 festgestellt. Die Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch Anschlag an die Gemeindetafeln am 22.12.1983 ortsüblich bekanntgegeben.

Der Gemeinderat hat am 27.07.1982 beschlossen, für das Gebiet östlich der Estinger Straße einen Bebauungsplan aufzustellen. In der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes ist dieser Bereich als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, mit der der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München bereits beauftragt ist, wird dieses Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten der Gemeinde. Die mittlere Entfernung zur Grundschule beträgt in Luftlinie 300 m, zum Kindergarten 500 m, zum Rathaus 200 m, zur Post 200 m und zur kath. Kirche 500 m. Die Entfernung zu den Läden beträgt zwischen 200 und 400 m.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von 6,1 ha. Das Gelände ist nahezu eben. Der Untergrund besteht aus Kies. Der Grundwasserstand liegt ^{derzeit z.T.} ca. 0,70 m unter Gelände. Hochwassergrenze und Grenze des Wasserabflußgebiets der Amper durchschneiden den südöstlichen Teil des Planungsgebiets. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs liegt im Landschaftsschutzgebiet. Auf den zur Überbauung vorgesehenen Flächen ist kein Baumbestand vorhanden.

3. Planungsziele

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde Emmering, die planungsrechtliche Grundlage für den langfristigen Ausbau eines Sport- und Bürgerzentrums mit Jugendräumen sowie eines ev. Kirchenzentrums zu schaffen. Für die bebauten Grundstücke des Wohngebiets werden im Rahmen des bestehenden Baurechts neue, dem Baubestand angepaßte Festsetzungen getroffen. Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans wird das Wohngebiet im Süden um 4 gesondert erschlossene Grundstücke erweitert.

Anordnung und Höhenkotierung der Gebäude und Freisportanlagen tragen der landschaftlich exponierten Lage sowie den Erfordernissen der Wasserwirtschaft weitestmöglich Rechnung. Das Bau- und Freiflächenkonzept des Sport- und Bürgerzentrums ist als Ergebnis eines Wettbewerbs aus dem Jahre 1980 in den Bebauungsplan übernommen und durch eine sorgfältige Grünordnungsplanung weiterentwickelt worden. Für die Bebauung des Kirchengrundstücks wird derzeit ein Wettbewerb durchgeführt. Nach Abschluß des Wettbewerbs können die Festsetzungen für das Grundstück ggf. geändert bzw. konkretisiert werden.

4. Geplante bauliche Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet (61 150 m²) gliedert sich wie folgt:

a) Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 4 850 m ²
- Feldweg Lauscherwörth	ca. 1 350 m ²
- Parkplatz	ca. 3 200 m ²
- Eigentümerweg	ca. 300 m ²

b) Baugebiete	ca. 5 300 m ²
- Allgemeines Wohngebiet	ca. 5 300 m ²
c) Gemeinbedarf	ca. 11 250 m ²
- Kirchengemeindezentrum	ca. 2 250 m ²
- Mehrzweckhalle/Bürgerzentrum	ca. 9 000 m ²
d) Öffentliche Grünfläche	ca. 39 750 m ²
- Freisportanlage - 1. Bauabschnitt	ca. 29 650 m ²
- Freisportanlage - Erweiterungsfläche (Fl.Nr. 996 bis 998, 1922 und 1997/2)	ca. 10 100 m ²

Für das allgemeine Wohngebiet ist eine höchstzulässige Geschößfläche von insgesamt 2 320 m² festgesetzt. Dies entspricht einer durchschnittlichen GFZ von 0,44 (mind. 0,40, höchstens 0,50).

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

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

Für die Gemeinbedarfsgrundstücke sind Baumassen in absoluten Werten festgesetzt. Die 20 000 m² innerhalb des gemeindlichen Grundstücks teilen sich in 14 500 m² für die Mehrzweckhalle und in 5 500 m² für das später vorgesehene Bürgerzentrum. Der angeschüttete Gebäudeteil der Mehrzweckhalle mit einer Kubatur von ca. 750 m³ ist hierbei nicht berücksichtigt.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung einer ersten Ausbaustufe ist keine Umlegung erforderlich. Der Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen Mehrzweckhalle, Kirchengemeindezentrum, Parkplatz und Freisportanlage mit Spielfeld Typ D ist für das Jahr 1984 vorgesehen. Der Baubeginn des Bürgerzentrums ist noch unbestimmt. Die Erweiterungsflächen für zusätzliche Freisportanlagen im Norden und Nordwesten des Geltungsbereichs werden ebenfalls erst zu einem späteren Zeitpunkt benötigt.

6. Erschließung

a) Verkehr

Die Entfernung des Planungsgebiets zum nächsten S-Bahn-Haltepunkt (Fürstfeldbruck) beträgt etwa 2 km. Zur S-Bahn führen 2 Zubringer-Buslinien des MVV.

Die äußere Anbindung des Planungsgebiets für den Fahrverkehr erfolgt durch die Estinger Straße.

Im Südwesteck des Planungsgebiets, der Estinger Straße zugeordnet, ist ein öffentlicher Parkplatz für insgesamt 73 Kraftfahrzeuge festgesetzt. Dieser Parkplatz soll den Besuchern des Kirchengemeindezentrums, der Mehrzweckhalle, des Bürgerzentrums und der Freisportanlagen gleichermaßen zur Verfügung stehen. Da mit zeitlich gestaffelter Nutzung der einzelnen Einrichtungen gerechnet werden kann, erscheint dieses Grundangebot an Stellplätzen ausreichend. Bei besonderen Spitzenbelastungen kann auf die Parkplätze des nahegelegenen Schulgrundstücks zurückgegriffen werden. Abgestimmt auf das Wettbewerbsergebnis ist beabsichtigt, weitere Schrägparkbuchten entlang der Nordgrenze des Kirchengrundstücks für Behinderte und Beschäftigte festzusetzen. Der Vorplatz des Bürgerhauses wird so ausgebaut, daß Pkws (Lieferfahrzeuge, Taxis, Behinderte etc.) wenden können. Der Hauptzugang für Fußgänger ist zwischen Baugebiet und Parkplatz angeordnet. Als nachgeordnete Anbindungen dient der von der Amper kommende Fußweg und der Fußweg von der Siedlerstraße, der das Gelände in Nord-Süd-Richtung durchquert. Vom Feldweg "Am Lauscherwörth" existieren mehrere Einzelzugänge.

Das neue Baugebiet wird durch einen befahrbaren Stichwohnweg erschlossen. In Verbindung mit den uneingefriedeten Garagenzufahrten ist die Rangier- und Wendefläche ausreichend groß bemessen. Müllfahrzeuge brauchen diesen Stich nicht befahren, da ein zentraler Müllstandplatz an der Eirmündung

festgesetzt ist. Die Garagen auf den Baugrundstücken sind überwiegend integriert in die Hauptgebäude. Im Neubaugebiet ist ihre Lage im Erdgeschoß des zweigeschossigen Gebäudeteils mittelbar durch die uneingefriedeten Zufahrtsflächen festgesetzt. Die gebündelte Anordnung der Zufahrten vergrößert die nutzbare Rangierfläche und bietet zusätzliche Belichtungsmöglichkeiten für die Wohnnutzung in den Giebelflächen der Doppelhäuser.

b) Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

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

Abwasserbeseitigung

Die Abwässer werden in die Kläranlage der Stadt Fürstenfeldbruck abgeleitet.

Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt durch die Firma Huber im Auftrag des Landkreises Fürstenfeldbruck

Stromversorgung

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

7. Grünordnung

Der Besonderheit der Lage des Sportzentrums im Landschaftsschutzgebiet Amperauen und im Überschwemmungsgebiet der Amper wird durch folgende Festsetzungen Rechnung getragen:

- a) In enger Nachbarschaft zum Auerwald werden am äußeren Rand heimische Gehölze gepflanzt.
- b) Mehrzweckhalle und Ballgitter der Allwetterplätze werden durch hohe Bäume optisch eingebunden.
- c) Die Ostgrenze des Sportzentrums zu den Amperauen wird, dem Charakter der Landschaft angepaßt, offen gestaltet und nur durch eine leichte Einfriedung markiert (Weidezaun, niedriger Maschendrahtzaun o.ä.)
- d) Das Hallenniveau wird mit 514,37 ü.NN über die Hochwasserlinie (513,75 ü.NN an der Brücke) angehoben. Der Sportplatz liegt mit 513,00 gerade über dem Hochwasserniveau.

- e) Durch das geplante Bürgerzentrum (auf der Höhe von 514,37 ü.NN wird ein Abflußquerschnitt für den Hochwasserabfluß verkleinert. Aus diesem Grund wird die Sommerstockbahn auf der Höhe des dortigen ursprünglichen Straßenniveaus liegen (512,60 ü.NN).
- f) Für Parkplatz und Neubaugebiet ist eine intensive Begrünung festgesetzt. Die versiegelt befestigte Verkehrsfläche auf Parkplatz und Wegen ist auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt.

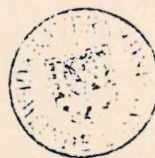
8. Nachfolgelasten

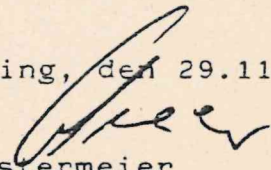
Der Bebauungsplan wird für Emmering einen Bevölkerungszuwachs von ca. 20 bis 30 Personen bringen. Diese Bevölkerungszunahme verursacht für die Gemeinde keine nennenswerten Nachfolgelasten.

9. Kosten und Finanzierung:

	<u>Kosten</u>	<u>Einnahmen</u>
a) <u>Wasserversorgung:</u> Hauptleitung mit Anschlußleitungen	53.745,04 DM	59.146,34 D
b) <u>Abwasserbeseitigung:</u> Hauptkanal mit Nebenanschlüssen	89.524,90 DM	25.564,32 D
c) <u>Straßenbau mit Parkplätze:</u>	686.000,00 DM	
	829.269,94 DM	84.710,66 D
d) <u>Anfallende Kosten</u> abzüglich Einnahmen 744.559,28 DM		
e) <u>Finanzierung:</u> durch Haushaltsmittel		

gefertigt am: 07.12.1982
geändert am: 21.12.1982
" " : 29.06.1983
" " : 29.11.1983



Emmering, den 29.11.1983

Ostermeier
2. Bürgermeister