

GEMEINDE EMMERING

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan 704 für das Gebiet
"Haupt- und Dachauer Straße"
in der Fassung vom 24. 7. 1995

umfassend die Grundstücke zwischen der Ostgrenze der Fl.Nr. 185 (Bebauungsplan Südlich Mitterfeldweg), unter Einschluß einer Teilfläche von Fl.Nr. 1006, dem Emmeringer Hölzl, unter Ausschluß von Teilflächen der Fl.Nrn. 1006/5 und 178 der Amper, dem Südrand der Estinger Straße, unter Einschluß der jenseits der Straße liegenden Fl.Nr. 1922/3, dem Nordrand der Dachauer Straße sowie der Südgrenze der von der Hartstraße bzw. vom Mitterfeldweg aus erschlossenen Baugrundstücke, Gemarkung Emmering

Planfertiger:

Frank Müller-Diesing
Dipl.Ing.
Regierungsbaumeister

Büro für
Ortsentwicklungs-
und Bauleitplanung

Leitenhöhe 25
82229 Seefeld-Hechendorf
Telefon 08152-70533/78395
Telefax 08152-78395

Fassungsdaten:

27. 1. 1987
1. 12. 1987
23. 11. 1993
27. 9. 1994
4. 4. 1995
24. 7. 1995

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Bereits vor der Rückstufung der B 471 alt zur Ortsstraße hat die Gemeinde Emmering Ende '83 Überlegungen angestellt, die Haupt- und Dachauer Straße entsprechend ihrer erheblich geminderten überörtlichen Verkehrsbedeutung den örtlichen Bedürfnissen anzupassen. Die Umbaumaßnahmen sollten die unterschiedlichen Verkehrsfunktionen sowie die sonstigen Nutzungs- und Gestaltungsansprüche einer Ortsmitte gleichermaßen berücksichtigen. Wegen der engen Verflechtung mit den angrenzenden

Baugrundstücken und den wachsenden Verkehrsproblemen als Folge überhöhter Nutzungen beschloß der Gemeinderat am 26. 11. 1985, für das Gebiet zugleich einen Bebauungsplan aufzustellen. Beide Aufträge wurden schließlich nach gründlicher Diskussion der auf Landkreisebene durchgeführten Verkehrsuntersuchung im Frühjahr 1986 vergeben. Im Sommer 1986 lag dem Gemeinderat für den Straßenraum ein verkehrliches Nutzungskonzept im Maßstab 1 : 500 zur Beratung vor. Der Plan wurde, mehrfach geändert und mit den Anliegern erörtert, Ende '86 als Vorentwurf fertiggestellt und um ein Gliederungskonzept im gleichen Maßstab ergänzt. Im Frühjahr 1987 wurde die Ausführungsplanung vergeben.

Die Gemeinde beabsichtigte, die Umgestaltung in Abschnitten durchzuführen. Mit dem ersten Abschnitt wurde 1988 begonnen. Er umfaßte Teile des zentralen Bereichs sowie den östlichen und westlichen Ortseingang. Die noch nicht ausgeführten kurzen Teilabschnitte an der Hauptstraße sollen, sobald die finanziellen und grundstücksrechtlichen Voraussetzungen vorliegen, umgestaltet werden.

Für den Westteil des Planungsgebiets liegt ein Bebauungsplan-Entwurf aus dem Jahre 1979 vor. Da sich seit der Unterbrechung des Aufstellungsverfahrens auf zahlreichen Grundstücken der Bau- und Grünbestand z.T. erheblich verändert hat und sich die Zielvorstellungen des Gemeinderats zu Verkehr und Baugestaltung zwischenzeitlich gewandelt haben, konnte auf den vorliegenden Entwurf nicht mehr zurückgegriffen werden.

Die Gemeinde beabsichtigte zunächst, nur einen sog. einfachen Bebauungsplan mit Mindestfestsetzungen zu Art und Maß der Nutzung aufzustellen und die Rechtsgrundlage des § 34 BauGB nicht ganz aufzugeben. Der Geltungsbereich erstreckte sich mit ca. 10,3 ha auf fast den gesamten Straßenzug Haupt- und Dachauer Straße und die unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke. Im Laufe der Bearbeitung hat es sich jedoch als zweckmäßig erwiesen, den Geltungsbereich im östlichen Teil der Dachauer Straße zu verkürzen und dafür im Südosten bis zur Estinger Straße auszudehnen, weil

- von der äußeren Dachauer Straße (östlich der Einmündung Estinger Straße) nahezu keine Baugrundstücke erschlossen werden und für die Straßenumgestaltung kein Grunderwerb und somit kein Bebauungsplan erforderlich ist,
- die Gemeinde die Verkehrsberuhigungsmaßnahmen auf die Estinger Straße ausgedehnt wissen wollte und
- ein nach einheitlichen Kriterien entwickelter Bebauungsplan für den gesamten Dorfbereich angrenzend an den Bebauungsplan Sportzentrum geschaffen werden sollte.

Der Aufstellungsbeschluß für den geänderten Geltungsbereich wurde am 26. 11. 1985 gefaßt.

Die Bautätigkeit der letzten Jahre und die dabei aufgetretenen Probleme insbesondere der Stellplatzversorgung, der baulichen Gestaltung und Grünordnung haben es zweckmäßig erscheinen lassen, die Festsetzungen auch im Bereich der Grundstücke etwas schärfer zu fassen, als ursprünglich vorgesehen. Der Bebauungsplan kann deshalb in der vorliegenden Form als sog. qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 BauGB gewertet werden.

Die Gemeinde verfügt über einen in seiner Neufassung seit 1. 3. 1993 wirksamen Flächennutzungsplan.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht hinsichtlich der Art der Nutzung den Darstellungen der Neufassung. Das im Flächennutzungsplan dargestellte Maß der Nutzung wurde in den Grundzügen ebenfalls in die Bebauungsplan-Festsetzungen übernommen, soweit nicht detailliertere Untersuchungsergebnisse örtlich abweichende Dichtewerte zur Folge hatten.

Bereits im Herbst 1983 wurde im Westteil des Planungsgebiets eine Eigentümerbefragung durchgeführt. Die Antworten und Wünsche sowie die Anregungen und Bedenken aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung, die dann im Frühjahr 1987 zum gesamten Bebauungsplan, noch ohne Festsetzungen, durchgeführt wurde, sind vom Gemeinderat behandelt und in der vorliegenden Planfassung berücksichtigt.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Das Planungsgebiet besteht aus dem nördlich der Amper liegenden Teil des Ortskerns. Alle wichtigen Gemeinbedarfseinrichtungen sowie alle privaten Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs liegen entweder innerhalb oder in unmittelbarer Nachbarschaft des Gebiets. Die Hauptstraße ist in den letzten Jahren zu einem bedeutenden Versorgungszentrum für die gesamte Gemeinde geworden. Das Planungsgebiet ist überwiegend bebaut.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von ca. 9,68 ha. Das Gelände besteht aus zwei nahezu ebenen Flächen ober- und unterhalb einer Böschungszone, die sich im Westen vom Amperufer über die Grundstücke südlich der Dachauer Straße nach Osten erstreckt. Die Höhenlinien im Bebauungsplan geben nur angenähert das natürliche Gelände wieder. Der Untergrund besteht überwiegend aus Kies. Der

erhaltenswerte Baumbestand ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Sein Schutz wird aber allein durch die gemeindliche Baumschutzverordnung gewährleistet.

3. Planungsziele

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans will die Gemeinde

- für den Bauvollzug eine Rechtsgrundlage schaffen, die die zunehmend gewünschten Umstrukturierungen und Erweiterungen nach einheitlichen Kriterien regelt und damit die Voraussetzung für eine geordnete bauliche Entwicklung bietet,
- Gestaltungsvorschriften festsetzen, die die wenigen noch verbliebenen historischen Gestaltwerte erhalten und in zeitgemäßer Form weiterentwickeln können,
- eine Grünordnung festsetzen, die auf die besondere Lage des Gebiets zwischen dem Uferbereich der Amper und der verdichteten Bebauung beiderseits der Hauptstraße abgestimmt ist und schließlich
- nach der Abstufung der B 471 zur Ortsstraße den Straßenraum umgestalten, eine allgemeine Verkehrsberuhigung erreichen, insbesondere aber die Flächen für den ruhenden Verkehr neu ordnen sowie Freizügigkeit und Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer erhöhen.

4. Geplante bauliche Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 96 865 m² und gliedert sich wie folgt:

- Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Straßenbegleitgrün	ca. 22 900 m ²
- öffentliche Grünfläche	ca. 4 850 m ²
- Versorgungsfläche (Trafostation)	ca. 40 m ²
- Nettobauland einschließlich der als private Grünfläche festgesetzten Grundstücksteile an der Amper hiervon:	ca. 69 075 m ²
Dorfgebiet	16 190 m ²
Mischgebiet	26 750 m ²
Allgemeines Wohngebiet	26 135 m ²

Der Bebauungsplan verbietet in Festsetzung 2.e) den Betrieb von chemischen Reinigungen, da nach Auffassung der Gemeinde eine jederzeit mögliche Nachbarschaft von Lebensmittelgeschäften zu unvermeidbaren Beeinträchtigungen führen kann. Der Nutzungsausschluß von Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetrieben sowie allen Ausnahmen i.S. des § 4 Abs. 3 BauNVO im Wohngebiet ist von dem Ziel geleitet, die entsprechenden Nutzungen auf die reichlich bemessenen und räumlich differenziert angeordneten Misch- und Dorfgebietsflächen zu

konzentrieren und somit die einzelnen Quartiere dieses Bebauungsplans sowohl den Bestandsverhältnissen als auch den unterschiedlichen Erschließungsvoraussetzungen (öffentliche Parkplätze etc.) angepaßt stärker voneinander abzusetzen, als dies der Katalog der jeweils allgemein zulässigen Nutzungen in §§ 4 ff vorsieht. Der Ausschluß von Spielhallen (Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) auch im Dorf- und Mischgebiet sieht die Gemeinde als unverzichtbar für die Erhaltung der öffentlichen Ordnung und Sicherheit in ihrer noch dörflich geprägten Ortsmitte an. Der Ausschluß der Ausnahme gem. § 5 Abs. 3, § 6 Abs. 3 und der allgemein zulässigen Nutzung gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 8 BauNVO erfolgt gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO. Auf die Festsetzung einer "Fläche für den Gemeinbedarf - Post" wurde auf Wunsch der Oberpostdirektion (Schreiben vom 26. 9. 1988) verzichtet. Auf den Standort wird lediglich hingewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der höchstzulässigen Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Geschoßfläche in Quadratmeter je Bauraum festgesetzt. Auf die Teilanrechnung der Nicht-Vollgeschosse (Dachräume und Hanggeschosse) kann angesichts der vorhandenen Vielgestaltigkeit der topografischen Verhältnisse und der Dachlandschaft nicht verzichtet werden, da die Anrechnung allein der Vollgeschosse zu erheblicher Ungleichbehandlung führen würde. In Festsetzung 3.b) wird deshalb von der Möglichkeit des § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO Gebrauch gemacht, auch Geschoßflächen in Nicht-Vollgeschossen anzurechnen.

Für das gesamte Gebiet ist eine höchstzulässige Geschoßfläche von insgesamt 36 845 m² festgesetzt. Dies entspricht einer durchschnittlichen GFZ von 0,53. Das durchschnittliche Nutzungsmaß liegt im Dorfgebiet bei GFZ 0,44 (7 165 m² Geschoßfläche), im Mischgebiet bei GFZ 0,64 (17 320 m² Geschoßfläche) und im Allgemeinen Wohngebiet bei GFZ 0,47 (12 360 m² Geschoßfläche).

Die Festsetzung des Nutzungsmaßes erfolgte auf der Grundlage einer detaillierten Erhebung des Baubestandes und der daraus abgeleiteten Einschätzung des Baurechts nach § 34 BauGB. Die durchweg nachteiligen Erfahrungen mit den in früheren Jahren zugestandenen hohen Nutzungsmaßen (GFZ und Geschoßzahl) haben die Gemeinde dazu veranlaßt, das Maß der Nutzung restriktiv, hart an der Grenze des § 34 BauGB festzusetzen, um

- die Probleme des ruhenden Verkehrs in Grenzen zu halten,
- auch Grundstücken im zentralen Bereich noch ein Minimum an Begrünung zu ermöglichen und
- durch Beschränkung auf überwiegend 2 Vollgeschosse einen Beitrag zur Verbesserung des Straßenbildes zu leisten.

Darüber hinaus wurden mit Festsetzung 7.g) die Stellplatz-Richtlinien, entsprechend einer landkreisweiten Regelung, so streng gefaßt, daß die Konflikte zwischen Gebäude- und Freiflächennutzung gemindert werden. Im Gegensatz zu den in neuerer Zeit errichteten Geschäftshäusern auf der Südseite der Hauptstraße, wo die Nachbarschaft zum offenen Amperufer eine erhöhte Nutzung ortsplanerisch gerade noch rechtfertigen kann, hat sich der Gemeinderat entschlossen, den ortsplanerischen Fehlentwicklungen der dreigeschossigen Gebäude auf der Nordseite nicht mehr als den Bestandsschutz zu gewähren. Hier liegt die festgesetzte Nutzung auf einigen Grundstücken z.T. unter dem Bestand. Gleiches gilt für die Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 131/5 und /6.

Im übrigen sind die Nutzungszahlen so festgesetzt, daß die GFZ-Werte etwa einheitlich für zusammenhängende Grundstückskomplexe in Stufen vom Zentrum abfallend zu den Randlagen hin abgestaffelt sind.

Durch die Festsetzung 3.b) sollen die Auseinandersetzungen um die Geschoßflächen-Anrechnung im Dachraum weitgehend überflüssig gemacht werden. Die Geschoßfläche in Vollgeschossen wird begrenzt; für den Dachausbau bleibt eine Reserve.

Der Bebauungsplan enthält auf einigen Grundstücken Vorschläge für Grenzänderungen, die z.T. bereits zu Verhandlungen zwischen den beteiligten Nachbarn geführt haben. Darüber hinaus sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Bei der Rückverlegung der Gehwege entlang der Hauptstraße beschränkt sich die Gemeinde auf die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

Auf einer Reihe von Grundstücken unterschreitet der historische Baubestand die Abstandsflächen gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO. Der Bebauungsplan sichert diese ortsplanerisch schützenswerten Gebäude- und Grundstücksstrukturen in Festsetzung 4.c) planungsrechtlich ab (Art. 7 Abs. 1 i.V. mit Art. 91 Abs. 1 Ziff. 6 BayBO vom 2. 7. 1982, zuletzt geändert am 28. 6. 1990).

Festsetzungen zu Lage und Größe von Tiefgaragen und ihren Zufahrten enthält der Bebauungsplan mit einer Ausnahme nicht. Auf Fl.Nr. 152 wurde die mit dem Grundeigentümer vereinbarte Lösung in der Planzeichnung festgesetzt.

5. Öffentliche Verkehrsfläche

a) Überörtliche Verkehrsbeziehungen

Am 17. 12. 1983 wurde die B 471 neu in ihrem Teilabschnitt zwischen den Anschlüssen Fürstenfeldbruck-Ost und Olching/Maisach in Betrieb genommen. Mit dieser

leistungsfähigen Ortsumgehung wurde für die Gemeinde Emmering eine der wichtigsten Voraussetzungen geschaffen, die von jährlich stärkerer Verkehrsbelastung heimgesuchte obere Ortsmitte von ortsfremdem Durchgangsverkehr, soweit es sich nicht um amper-überquerende Verkehrsbeziehungen handelte, zu befreien.

Da zu diesem Zeitpunkt jedoch keinerlei Überlegungen, geschweige denn konkrete Planungen zur Anpassung des der B 471 neu nachgeordneten Straßennetzes vorlagen und die Leistungsfähigkeit der B 471 alt, also des Straßenzuges Haupt- und Dachauer Straße, dem Kfz-Verkehr weiterhin ungeschmälert zur Verfügung stand, blieb der Entlastungseffekt nach anfänglichem Rückgang des Durchgangsverkehrs insgesamt weit hinter den anfänglichen Erwartungen.

Im Auftrag des Landkreises Fürstenfeldbruck führte der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München in Zusammenarbeit mit Prof. Karl-Heinz Schaechterle, TU München, eine Verkehrsuntersuchung für den östlichen Teil des Landkreises Fürstenfeldbruck durch. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde im Sommer 1984 eine Verkehrsanalyse auf neu erhobener Datenbasis vorgelegt. Dabei wurden am 24. 5. 1984 am westlichen Ortsrand 10 620, am östlichen Ortsrand 7 687 Kfz/24 Std. gezählt. Die Amperbrücke war mit 8 724, der neue Abschnitt der B 471 neu war mit 13 100 Kfz/24 Std. belastet.

Die Kfz-Befragung am Ostrand von Emmering brachte ein für die Gemeinde wichtiges und für die nachfolgende Meinungsbildung entscheidendes Ergebnis: Wenige Monate nach Inbetriebnahme der B 471 neu hatte mehr als die Hälfte, d.h. 1 957 Kfz/24 Std. des mit 3 745 Kfz/24 Std. ortseinwärts fließenden Verkehrs, ihren Zielpunkt in Fürstenfeldbruck.

Selbst wenn von diesem Wert ein geringer Anteil entsprechend seinem Fahrziel über die Amperbrücke /FFB 17 den Südtail der Stadt ansteuert, verbleibt ein unvertretbar großer ortsfremder Durchgangsverkehr, der parallel zur B 471 neu durch die Haupt- und Dachauer Straße fährt.

Ende 1985 legten die Gutachter für das überörtliche Verkehrsnetz eine Verkehrsprognose mit insgesamt 5 Planungsfällen für die Jahre 1995/2000 vor. Der Planungsfall 0 unterstellt fiktiv, daß keine Änderungen von Struktur und Leistungsfähigkeit des Straßennetzes vorgenommen werden: Für den westlichen Ortsrand von Emmering wurde eine Belastungsminderung auf 6 200 und für die Amperbrücke auf ca. 6 600, für den östlichen Ortsrand dagegen eine Steigerung auf 10 200 Kfz/24 Std. ermittelt.

Nach den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung und der mit den Nachbargemeinden geführten Diskussion kam die Gemeinde Emmering zu dem Erkenntnis, daß eine wirksame Entlastung des Straßenzuges Haupt- und Dachauer Straße vom ost-west-gerichteten Fremdverkehr nicht als Ergebnis außerhalb des Orts vorgenommener Netzänderungen erwartet werden kann, sondern allein durch eine Umgestaltung des Straßenzuges selbst bewirkt werden muß.

b) Zielvorgaben für die Umgestaltung

Das Konzept für die Umgestaltung der Haupt- und Dachauer Straße wurde aus folgenden Zielvorgaben entwickelt:

- Die Verkehrsfunktion der einzelnen Streckenabschnitte wird neu bestimmt. Dabei wird unterstellt, daß
 - der ost-west-gerichtete Durchgangsverkehr in vollem Umfang auf die B 471 neu verlegt ist, also ein Durchfahren des gesamten Straßenzuges Haupt- und Dachauer Straße nur ausnahmsweise und auch für den Ziel- und Quellverkehr bzw. den Binnenverkehr stattfindet und
 - daß demgegenüber die nicht verlagerbaren, über die Amperbrücke laufenden überörtlichen Verkehrsbeziehungen ("Übereckverkehr") nach Westen und Osten weiterhin bestehen bleiben und ihnen deshalb mit bevorrechtigten Fahrbahnen in den beiden Knotenpunkten Amper-/Hauptstraße und Estinger/Dachauer Straße sowie mit durchlaufenden, vom ruhenden Verkehr freien Fahrgassen mit mind. 6,00 bzw. 6,50 m Breite entsprochen werden muß.
- Die für den Kfz-Verkehr derzeit möglichen Fahrbeziehungen bleiben an allen Knoten und Streckenabschnitten bestehen, Sperrungen, Abbiege-Einschränkungen und Einbahnregelungen werden zur Vermeidung von Umwegfahrten ausgeschlossen.
- Zur Senkung der Fahrgeschwindigkeit werden bestehende Fahrbahnen auf das ihrer Verkehrsbedeutung entsprechende Mindestmaß verengt und als freie Fahrgassen ausgebildet, die unbeparkt und, soweit möglich, vom Radverkehr befreit sind.
- Die Umgestaltung der Straßenräume erfolgt nicht durch Einbau von sog. Möblierungen, Hindernissen oder unübersichtlichen Fahrgassen-Führungen (Schlängelstraßen), die ohne historisches Vorbild sind und die einzelnen Straßenräume verunklären würden, sondern durch ein Bündel punktueller Eingriffe mit einfachen straßenbautechnischen Lösungen, die für alle Verkehrsteilnehmer einsehbar sind (Fahrbahnleiter als Geschwindigkeitsbremse und Überquerungshilfe für Fußgänger, enge Baumstellungen beidseits der Fahrbahn, Fahrbahn-Verschwenkungen an markanten Punkten etc.).
- Radwege werden mit Ausnahme eines Kernbereichs an der östlichen Hauptstraße zusammen mit den Gehwegen als kombinierte Anlagen, im Ortsbereich beidseitig im Einrichtungsverkehr angeordnet. Die dabei z.T. aus Flächenknappheit notwendigen Unterschreitungen der üblichen und wünschbaren Mindestbreiten können in Kauf genommen werden, da sich an keiner dieser Abschnitte Radfahrer- und

Fußgängerfrequenz unvertretbar hoch summiert. Ggf. kann die Radwegführung verkehrsrechtlich auf fakultativ geregelt werden: Radfahren im Fahrbahnbereich bliebe erlaubt, anstelle der Festsetzung eines kombinierten Geh- und Radweges mit dem Zeichen Z 244 wird das Fußwegzeichen Z 241 mit dem Zusatzschild Z 723 n (Radfahrer frei) aufgestellt.

- Der derzeit im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehende Parkraum bleibt nach schwerpunktmäßiger Lage und Stellplatzzahl erhalten. Örtlich beschränkte geringfügige Angebotsminderungen oder -mehrungen sind möglich. Die Neuordnung des ruhenden Verkehrs wird von dem Grundsatz geleitet, daß die Parkstände unmittelbar neben dem Fahrbahnrand angeordnet werden, damit Geh- und Radwege nur an den Grundstückszufahrten von Kraftfahrzeugen gekreuzt werden.
- Auf Grunderwerb wird verzichtet. Einzutragende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden auf die Situationen beschränkt, wo vorhandene private Stellplätze auf uneingefriedeten Flächen vor Schaufenstern etc. umgewandelt werden in Parkbuchten oder Parkstreifen am Fahrbahnrand und der vorhandene Gehweg dementsprechend nach hinten auf ehemaliger Stellplatzfläche gem. dem oben geschilderten Prinzip verlegt wird.

c) Umgestaltungskonzept

Der gesamte durch das Siedlungsgebiet führende ca. 1 500 m lange Straßenzug gliedert sich in 5 Teilabschnitte mit unterschiedlicher Charakteristik. Dies sind von Westen nach Osten:

- **Äußere Hauptstraße** vom sog. Zubringer zur B 471 neu bis zur Westgrenze der Fl.Nrn. 168 und 152 (Beginn der Senkrecht-Parkbuchten). Dieser Abschnitt ist wegen der überwiegend geringen Baudichte und wegen des untergeordneten Anteils an publikumsorientierter, gewerblicher Nutzung durch einen vergleichsweise geringen Parkplatzbedarf gekennzeichnet. Das gewählte Normalprofil stellt eine Kompromißlösung dar, die die verkehrlichen Ansprüche bei begrenzter Gesamtbreite miteinander abzugleichen versucht. Die mindestens einseitig nötigen Längsparkstreifen wurden im Wechsel nördlich und südlich der Fahrbahn angeordnet.
- **Innere Hauptstraße** von der Westgrenze der Fl.Nrn. 168 und 152 bis zur Einmündung der Amperstraße. Dieser Abschnitt ist wegen seiner hohen Baudichte und seines dominierenden Anteils an gewerblicher publikumsorientierter Nutzung durch einen höheren Parkplatzbedarf gekennzeichnet. In diesem Abschnitt mußte deshalb auf eigene Radwege verzichtet werden. Anstelle von Schräg-Parkbuchten, die den Verkehrsfluß zweifellos weniger beeinträchtigen würden, wurden Senkrecht-Parkbuchten mit Sicherheitsstreifen am Fahrbahnrand und Überhangstreifen am Geh- und Radweg insbesondere deshalb gewählt, weil

sie eine richtungsneutrale Zufahrt ermöglichen, damit besser ausgelastet sind, das Überqueren der Fahrbahn erleichtern,

bei der vorhandenen dichten Folge von Grundstückszufahrten wegen des geringen Flächenverschnitts bei gleicher Pflanzdichte eng gestellter Alleebäume mehr Parkstände geschaffen werden konnten und weil

die beim Schrägparken sich anbietende Möglichkeit, die Parkstandbreiten bis auf 2,25 m ohne wesentliche Fahrgassen-Verbreiterung zu reduzieren, in diesem Abschnitt nicht genutzt werden kann (überwiegend Kurzparken mit schnellem Umschlag, notwendiges Ein- und Ausladen auch an Seitentüren).

Die hinten liegenden Gehwege haben, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt, nur eine Breite von 1,50 m, werden aber fast ausnahmslos ergänzt durch befestigte, private Gehwegflächen vor den Geschäften. Öffentliche Fahrradständer sollen auf die gebäudeseitigen, mit Rasenfuge gepflasterten Teile der Pflanzflächen gestellt werden.

Am Westrand der Fl.Nr. 166 (Südseite der Hauptstraße) ragt eine Tiefgarage in die künftige Gehwegflucht. Im Zuge der geplanten Neubaumaßnahme auf der westlich angrenzenden Fl.Nr. 168 soll die Rampe zurückversetzt werden und beide Grundstücke versorgen

- **Kurvenbereich** zwischen den Einmündungen Amperstraße und Maisacher Weg. Dieser Abschnitt hat weder eine nennenswerte Erschließungsfunktion noch besteht ein besonderer Parkplatzbedarf. Nach der straßenbautechnischen Umgestaltung der Vorfahrtsverhältnisse bot sich die Möglichkeit, eine über die bloße Verkehrsflächen-Verteilung hinausgehende Platzgestaltung zu entwickeln.
- **Innere Dachauer Straße** zwischen den Einmündungen Maisacher Weg und Estinger Straße. Dieser Abschnitt ist gekennzeichnet durch geringe Baudichte, eine unbedeutende Erschließungsfunktion (wenig Grundstückszufahrten) und geringen Parkplatzbedarf. Die Fahrbahnbreite ist lediglich für Pkw/Pkw-Begegnungen ausreichend; eine breitere Fahrbahn in diesem geraden, übersichtlichen, unbeparkten Straßenabschnitt würde unweigerlich zu überhöhter Fahrgeschwindigkeit und ortsfremdem Durchgangsverkehr führen. Die selteneren Begegnungen mit und zwischen Lkws können in diesem Abschnitt an den Einfahrtsabsenkungen und an der Ausweichstelle beim Fahrbahnversatz erfolgen. Zur Sicherheit der Radfahrer wurde an der Südseite im östlichen Teil ein Geh- und Radweg auf die Fahrbahn markiert.

6. 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 Kläranlage 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 Trafostation festgesetzt.

7. Grünordnung

Die festgesetzte Grünordnung schützt den erhaltenswerten Baumbestand, regelt die Bepflanzung der öffentlichen oder vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Bereiche.

Dabei soll insbesondere der derzeit überwiegend baumlose Straßenraum durch eine neue Leitpflanzung gegliedert werden.

Die öffentliche Grünfläche zwischen der Amper und den Grundstücken an der Hauptstraße sind derzeit vom Freistaat Bayern an die jeweiligen Anlieger verpachtet. Damit ist der Allgemeinheit der Zugang zu diesem Uferbereich verwehrt. Es sollte jedoch verhindert werden, daß die Ufervegetation mit ihrem z.T. hohen Baumbestand durch Pflanzung nicht standortgerechter Gehölze verändert wird. Ein Teil der Großbäume ist durch Schäden an der Böschungsbefestigung gefährdet. Entsprechende Reparatur- und Sicherungsmaßnahmen werden vom Wasserwirtschaftsamt demnächst durchgeführt.

Die Festsetzung des Überschwemmungsgebiets der Amper als private Grünfläche stellt sicher, daß nicht durch bauliche Maßnahmen die Abflußextreme erhöht werden.

8. Nachfolgelasten

Der Bebauungsplan wird für Emmering keinen Bevölkerungszuwachs bringen. Damit entstehen keine Nachfolgelasten aus öffentlichen Einrichtungen.

Zu den notwendigen öffentlichen Einrichtungen ist folgendes festzustellen:

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.

Kindergarten

Die katholische Kirche betreibt einen Kindergarten in Emmering-Süd im Bereich der Kirche mit 3 Vormittagsgruppen. Daneben unterhält die Gemeinde seit 1990 einen gemeindeeigenen Kindergarten mit 3 Gruppen. Seit 1993 wird der Bedarf zusätzlich durch den evangelischen Kindergarten, der im alten Schulgebäude untergebracht ist, mit 2 weiteren Gruppen abgedeckt.

Feuerwehr

Die Freiwillige Feuerwehr hat derzeit 60 aktive Mitglieder. Die Gemeinde verfügt über ein neues Feuerwehrgerätehaus in der Amperstraße. Der Erweiterungsbau wurde 1993 abgeschlossen.

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.

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; die Planung für Erweiterung und Aussegnungshalle ist derzeit in Vorbereitung.

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.

Emmering, den 24. 7. 1995



(1) Bürgermeister