

Gemeinde

Emmering

Lkr. Fürstenfeldbruck

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
und Vorhaben- und
Erschließungsplan

Nr. 1331

„Wohnbebauung auf Grundstück Fl.Nr.
1326/2 (Teilfläche)“

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen

EMF 2-46d

Bearbeiter: Praxenthaler

Plandatum

24.03.2020

12.11.2019 (Entwurf)



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 30.01.2019

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel der Planung.....	3
2.	Städtebauliche Situation	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
4.	Planinhalte	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	7
4.3	Verkehrerschließung	7
4.4	Grünordnung	7
4.5	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	8
4.6	Immissionsschutz	8

1. Ziel der Planung

Die Gemeinde Emmering möchte mit der vorliegenden Planung dem hohen Wohnungsbedarf im Großraum München Rechnung tragen und im Planungsgebiet Wohnnutzung ermöglichen, analog zur Entwicklung auf der Westseite der Dr.-Rank-Straße.



Abb.: Lage des Planungsgebiets, ohne Maßstab
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 30.01.2019

2. Städtebauliche Situation

Das noch unbebaute Planungsgebiet liegt östlich der Dr.-Rank-Straße im Ortsteil Untere Au zwischen der FFB 17 im Norden und der Bahnlinie im Süden.

Westlich der Dr.-Rank-Straße hat die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung / Aufstockung der dort vorhandenen ehemaligen Betriebswohnungen geschaffen. Dadurch entstehen hier viergeschossige Wohngebäude.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet mit Grünstreifen dargestellt. Die vorliegende Bebauungsplanung ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Neuordnung der Fläche an der Dr.-Rank-Straße und ihre damit einhergehende Umwandlung in Wohnbaufläche ist nach Auffassung der Gemeinde ein wichtiger Bestandteil der weiteren städtebaulichen Entwicklung; der Flächennutzungsplan wird daher hier im Wege der Berichtigung an den neuen Bebauungsplan angepasst und statt der Gewerbegebietsfläche mit Grünfläche an der Dr.-Rank-Straße wird eine Wohnbaufläche dargestellt. Die Gemeinde verzichtet seit längerem in der Flächennutzungsplanung auf die Dichteziffern; diese werden auch hier nicht mehr mit dargestellt.

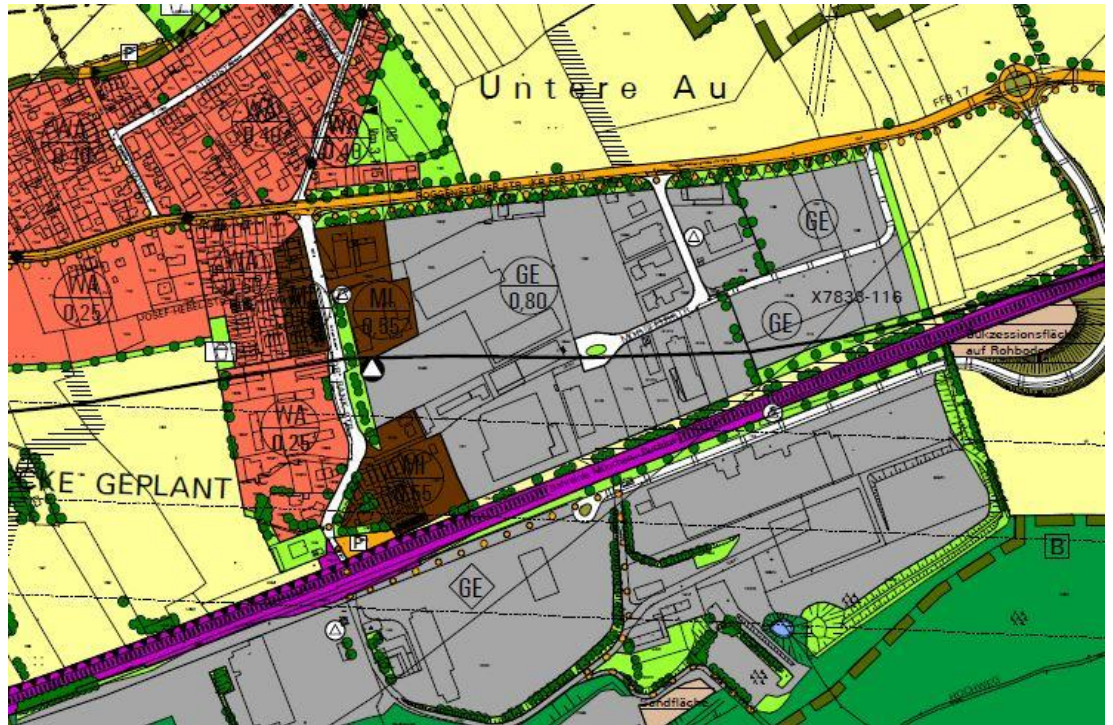


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

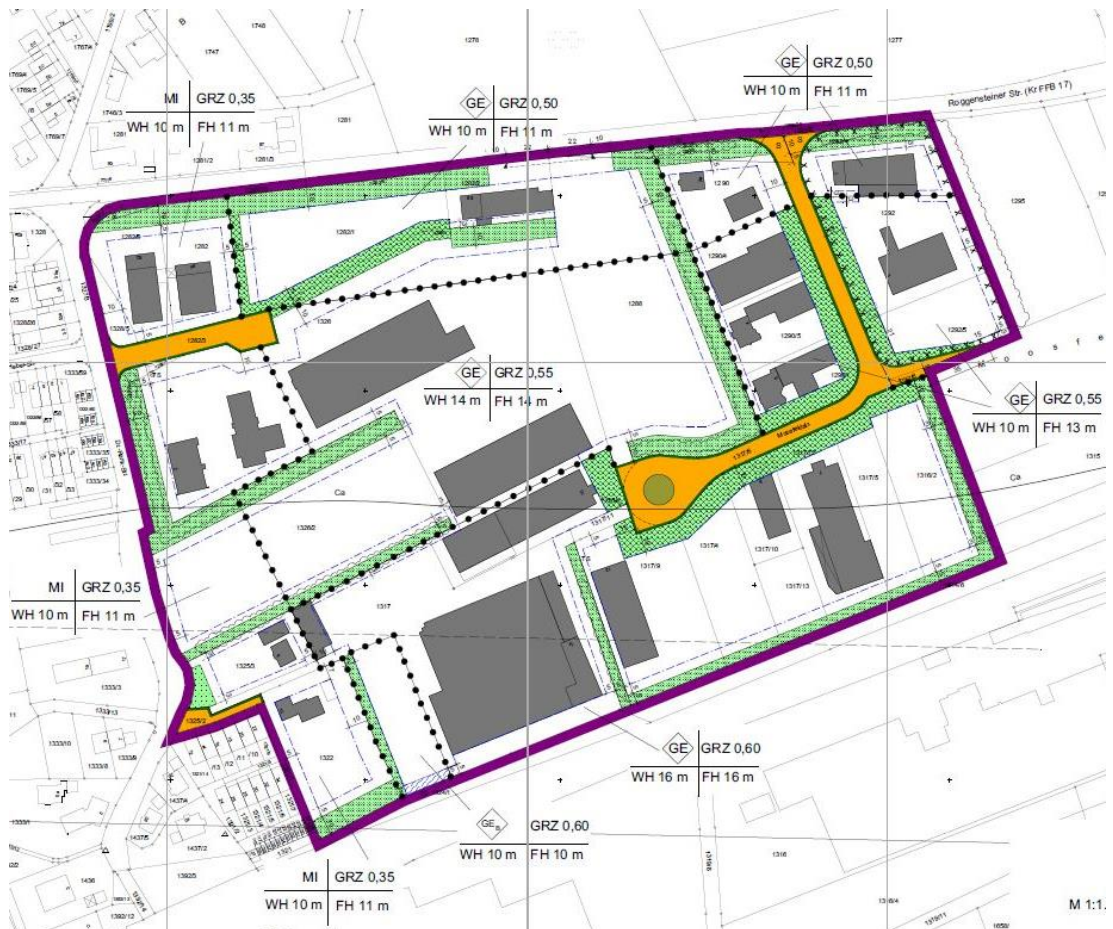


Abb.: Bebauungsplan Nr. 550 „Gewerbegebiet südlich der Roggensteiner Straße“, 4. Änderung, ohne Maßstab

Für das Planungsgebiet gibt es die gültige 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 550; der hier vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den bisher gültigen Bebauungsplan.

Der hier vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ist **gleichzeitig auch der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**. Die Gemeinde verzichtet auf einen gesonderten VEP, da das Vorhaben durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in den städtebaulich maßgeblichen Inhalten ausreichend bestimmt wird.

Das Vorhaben umfasst mehrere, untereinander verbundene Wohngebäude und eine Tiefgarage unterhalb des zentralen Innenhofs.

Die Baugrenzen sind eng auf die künftige Gebäudestellung abgestimmt, da die abschirmende Anordnung der Gebäude erforderlich ist, um der Nachbarschaft zum Gewerbegebiet Rechnung zu tragen und die Immissionsanforderungen erfüllen zu können. Die genaue geplante Gebäudestellung ist in der Planzeichnung als Hinweis enthalten.

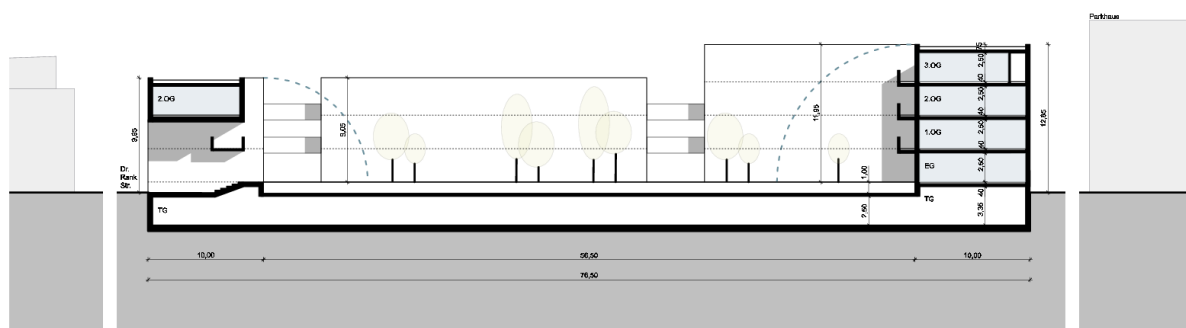
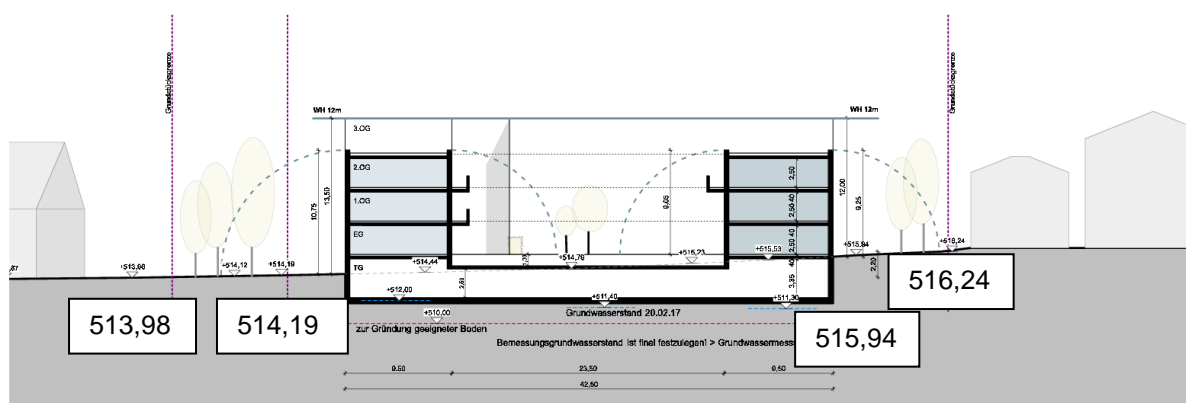


Abb.: Schnitt durch das geplante Vorhaben mit ausgewählten Geländehöhen, ohne Maßstab, Quelle: Bogevidhs Büro, München, 09/2019

Obige Abbildung zeigt einen Schnitt durch das geplante Vorhaben. Von der Dr.-Rank-Straße im Westen staffelt sich die Höhe der Bebauung nach Osten Richtung Gewerbegebiet.

Im Bebauungsplan festgesetzt ist weiter die Zufahrt zur Tiefgarage; die Abfahrt in die Tiefgarage beginnt erst im Gebäude (siehe folgende Abbildung).

Untergeschoss
M 1:250

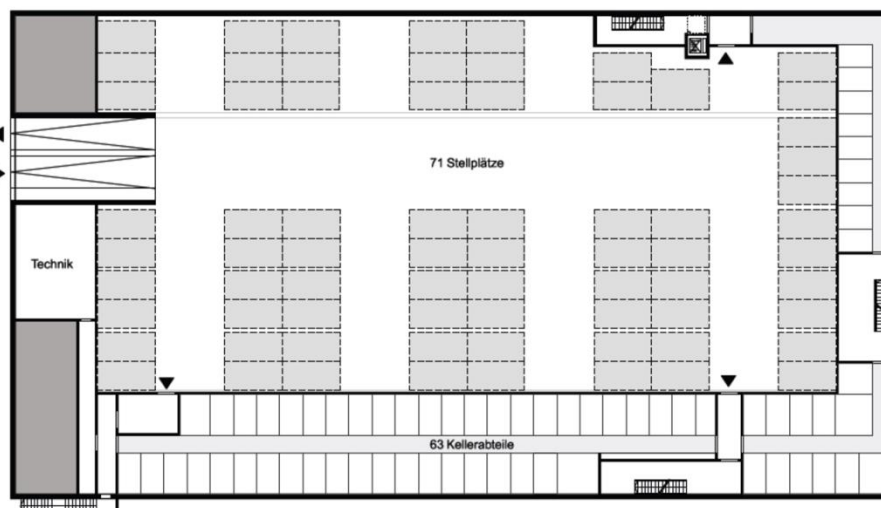


Abb.: Untergeschoss des geplanten Vorhabens mit Lage der Zufahrt zur Tiefgarage, ohne Maßstab, Quelle: Bogevids Büro, München, 03/2020

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die zugelassenen Eingriffe gelten damit als bereits zulässig. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Weitere konkrete planungsrechtliche Vorgaben für das Bebauungsplangebiet gibt es nicht. Die im Flächennutzungsplan und in der 4. Änderung des Bebauungsplans noch dargestellte Lärmschutzzone für den Fliegerhorst Fürstenfeldbruck ist mittlerweile aufgehoben.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der Nutzung folgt der Planungsabsicht der Gemeinde, auch auf der Ostseite der Dr.-Rank-Straße mehr Wohnnutzung als bisher zuzulassen.

Nachdem auf der Westseite bereits seit langem fast ausschließlich gewohnt wird, sollte nach bisherigen Planungsüberlegungen auf der Ostseite die hier noch teilweise bestehende Mischnutzung als Übergang zum angrenzenden Gewerbegebiet weiter erhalten bzw. ausgebaut werden.

Aufgrund der großen Nachfrage an Wohnraum in der Region München und der Entwicklungsvorstellungen der Eigentümer hat sich die Gemeinde näher mit der Möglichkeit auseinander gesetzt, in unmittelbarer Nachbarschaft des Gewerbege-

biets Wohnraum verträglich umzusetzen. Das Ingenieurbüro Greiner wurde mit einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung beauftragt. Das Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Im Ergebnis wird die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude mit Schallschutzvorrichtungen in Verbindung mit der Einschränkung der Nutzungen im angrenzenden Teil des Gewerbegebiets (5. Änderung des BP Nr. 550) auf der Fl.Nr. 1326/2 als verträglich beurteilt. Bei der geplanten Neubebauung der Fl.Nr. 1326/2 können die Schallschutzanforderungen durch abschirmende Gebäudestellung, entsprechende Grundrissorientierungen und weitere passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden. Zur Fixierung der erforderlichen Schallschutzanforderungen wird dieser eigenständige vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

An den bisher festgesetzten GRZ-Werten für die Hauptgebäude wird festgehalten. Die zulässige Gesamtversiegelung wird auf eine GRZ von 0,60 festgelegt. Damit liegt die zulässige Überschreitungsmöglichkeit mit 58 % etwas über der ohne nähere Regelung zulässigen Überschreitung von 50 %. Dieser Wert ist erforderlich, um die Tiefgarage für die Wohnungen zu realisieren. Da das Projekt ohne Tiefgarage nicht umsetzbar ist und eine Mindestüberdeckung der Tiefgarage mit belebtem Boden von 0,8 m festgesetzt wird, erscheint der Gemeinde die festgesetzte Versiegelung städtebaulich gerechtfertigt.

Erhöht wird das Maß der Nutzung durch Anhebung der Gebäudehöhen.

Nachdem auf der Westseite der Dr.-Rank-Straße für den dort vorhandenen Geschosswohnungsbau eine Aufstockung auf insgesamt vier Geschosse ermöglicht wurde, schafft die Gemeinde auch auf dem bisher unbebauten Grundstück Fl.Nr. 1326/2 teilweise die Möglichkeit für viergeschossige Gebäude. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ist dabei eine abgestufte Höhenentwicklung vorgesehen, zur Dr.-Rank-Straße ist eine dreigeschossige, nach Osten hin eine viergeschossige Bebauung vorgesehen. Die Gebäudehöhen liegen etwas über denen auf der gegenüberliegenden Seite, da hier die im Neubau üblichen Deckenhöhen eingeplant werden. Der Altbestand auf der Westseite der Dr.-Rank-Straße hat etwas geringere Raumhöhen.

Zur flexiblen Bebauung ist eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen durch Außentreppen eingeräumt.

4.3 Verkehrserschließung

Die bestehende öffentliche Verkehrserschließung bleibt erhalten. Zusätzlich als öffentliche Stellplätze festgesetzt wird ein Streifen an der Dr.-Rank-Straße. Hier soll ein gewisser Ausgleich für die bisher vorhandenen, planungsrechtlich nicht geregelten Stellplätze auf dem unbebauten Grundstück Fl.Nr. 1326/2 geschaffen werden, die künftig wegfallen.

4.4 Grünordnung

Das im bisherigen Bebauungsplan für das Gewerbe- und Mischgebiet festgesetzte grünordnerische Konzept bleibt für das Planungsgebiet in seinen Grundzügen erhal-

ten: Als Teil des Durchgrünungskonzepts ist an der Nordseite des Planungsgebiets ein 10 m breiter, flächig mit Gehölzen zu bepflanzender Grünstreifen festgesetzt. Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird das bisher in den flächig zu bepflanzenden Grünstreifen festgesetzte Pflanzraster verändert: Die groß- und kleinkronigen Bäume sollen nur noch einen Anteil von 10 % an den insgesamt zu pflanzenden Gehölzen haben. Zusätzlich werden je eine Festsetzung zur Durchgrünung des Wohngebiets und zur Überdeckung der Tiefgarage in die Satzung aufgenommen.

Die Gehölze auf der Fl.Nr. 1326/2 wurden innerhalb des Baufelds mittlerweile gerodet. Im Bereich der bisher festgesetzten Grünflächen wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die erhaltenswerten Bäume bestimmt. Der übrige Gehölzbestand innerhalb dieser Flächen wurde entfernt. Im Süden der Fl.Nr. 1326/2 verbleiben nur vier erhaltenswerte Bäume. Daher wird hier der bisher festgesetzte Grünstreifen nicht mehr festgesetzt; zu erhalten sind aber weiterhin die Einzelbäume.

Im Rahmen der 1. Änderung dieses Bebauungsplans wurde der spezielle Artenschutz betrachtet. Eine mögliche Betroffenheit wurde lediglich für Singvögel durch zulässige Gehölzfällungen gesehen, denen grundsätzlich Ausweichbrutquartiere in der Nachbarschaft zu Verfügung stehen. Nachdem der Großteil der im Bebauungsplangebiet zulässigen Fällungen die Fl.Nr. 1326/2 betraf und die Gehölze hier in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde bereits entfernt sind, wird von einer weitergehenden Prüfung der Belange des speziellen Artenschutzes abgesehen.

4.5 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der vorliegenden Planänderung wird die versiegelte Fläche gegenüber der bisher zulässigen nicht weiter erhöht und es werden auch sonst keine zusätzlichen Maßnahmen ermöglicht, die zu einer Verschlechterung in den Bereichen Klimaschutz und Klimaanpassung führen.

4.6 Immissionsschutz

Zur Klärung der Anforderungen an den Immissionsschutz wurde vom Ingenieurbüro Greiner, Gauting, eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt (siehe Anlage). Der Bericht kommt zu folgendem Ergebnis:

Die geplante Wohnbebauung liegt im Einwirkungsbereich der Gewerbe- und Mischgebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 550 sowie der Gewerbeflächen südlich der Bahnlinie (Reginawerk). Westlich der Dr.-Rank-Straße besteht bereits Wohnbebauung in einem WA-Gebiet.

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren ist die Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung in Bezug auf die genannten Gewerbeflächen zu prüfen. Es sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung festzulegen.

Untersuchungsergebnisse

Aufgrund des in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung beschriebenen Emissionsansatzes für die Gewerbegeräusche ergeben sich an der geplanten

Wohnbebauung folgende höchste Beurteilungspegel:

Nordfassaden	60 dB(A) tags	45 dB(A) nachts
Ostfassaden	61 dB(A) tags	46 dB(A) nachts
Südfassaden	59 dB(A) tags	41 dB(A) nachts
Westfassaden	43 dB(A) tags	29 dB(A) nachts
Hoffassaden	50 dB(A) tags	34 dB(A) nachts

Die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) werden an den schallzugewandten Nord-, Ost- und Südfassaden in Teilbereichen um bis zu 6 dB(A) tags und nachts überschritten. Innerhalb des Hofbereichs der Wohnanlage treten keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auf.

Schallschutzmaßnahmen

Maßnahmen an der geplanten Wohnbebauung

Für die geplante Wohnbebauung sind die im Folgenden genannten Schallschutzmaßnahmen notwendig, um die schalltechnische Verträglichkeit entsprechend den Anforderungen der TA Lärm sicherzustellen:

- Geeignete Grundrissplanung, die an den rot markierten Gebäudefassaden in allen Geschossen keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorsieht. Dort sind soweit möglich ausschließlich Fenster von Nebenräumen (Küchen, Bäder, Toiletten, Flure und Treppenhäuser, Laubengänge) vorzusehen.
- Ist diese Grundrissplanung nicht an allen rot markierten Fassaden möglich, so sind dort vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (Loggien) zu errichten, die keine Aufenthaltsräume sein dürfen. Diese Vorbauten müssen ausreichend belüftet werden und dürfen nur zu Reinigungszwecken zu öffnen sein. Durch diese Vorbauten muss gewährleistet werden, dass die Immissionsrichtwerte vor den Fenstern der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume eingehalten werden. Alternativ sind auch nicht öffnbare Festverglasungen anstelle der Fenster und Vorbauten möglich (Öffnung nur zu Reinigungszwecken).

Lärmschutzwand an der südlichen Grundstücksgrenze

Die Lärmschutzwand an der südlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1326/2 muss eine Schalldämmung von mindestens 24 dB erreichen und ist beidseitig in schallabsorbierender Bauausführung mit einem Reflexionsverlust von mindestens 4 dB zu erstellen. Die Oberkante der Wand muss mindestens eine Höhe von ca. 519 m über NN erreichen (Wandhöhe ca. 2 m) und darf eine maximale Höhe von ca. 520 m über NN (Wandhöhe ca. 3 m) nicht überschreiten.

Maßnahmen gegen Verkehrsgeräusche

Die geplante Wohnbebauung liegt neben den untersuchten Gewerbegeräuschen auch im Einwirkungsbereich der Verkehrsgeräusche der Dr.-Rank-Straße und der Bahnlinie München-Buchloe.

Es wird empfohlen, im Zuge der Ausführungs- bzw. Werkplanung die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse zu prüfen. Hierzu ist dann gegebenenfalls eine genaue Ermittlung der Verkehrsgeräuschbelastung durchzuführen.

Anlage:

Schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 217177 / 5) vom 29.10.2019 des Ingenieurbüros Greiner, Germering

Gemeinde

Emmering, den

.....

(Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)