

Gemeinde	Emmering Lkr. Fürstenfeldbruck	
Bebauungsplan	Nr. 550 „Gewerbegebiet südlich der Roggensteiner Straße“	
	6. Änderung	
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 2-66	Bearbeiter: Praxenthaler
Plandatum	19.07.2022 18.01.2022 (Entwurf)	



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 30.01.2019

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel der Planung.....	3
2.	Städtebauliche Situation	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
4.	Grundzüge des städtebaulichen Konzepts.....	4
5.	Planinhalte	5
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche	5
5.2	Verkehrerschließung	7
5.3	Grünordnung.....	7
5.4	Spezieller Artenschutz.....	7
5.5	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	7
5.6	Immissionsschutz.....	8

Anlagen

- 1 3D-Visualisierung
- 2 Naturschutzfachliche Stellungnahme vom 24.06.2022

1. Ziel der Planung

Die Gemeinde Emmering möchte mit der vorliegenden Änderung der Planung die Bebauungsmöglichkeit im Planungsgebiet an neuere Anforderungen eines Betriebes anpassen, der statt des bisher zulässigen Hochregallagers ein Bürogebäude in vergleichbarer Höhe sowie eine Lagerhalle und eine Werkstatt errichten möchte.



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

2. Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum des bestehenden Gewerbegebiets an der Moosfeldstraße. Die Gemeinde hat sich bei der vorliegenden Änderung für den gewählten Planungsumgriff entschieden, da sie davon ausgeht, dass sich die Auswirkungen der Umwandlung des bisherigen 20 m hohen Hochregallagers in ein Bürogebäude auf diesen zentralen, tiefer gelegenen Bereich des Gewerbegebiets beschränken.

Die Südgrenze des Planungsgebiets liegt an einem deutlichen Geländesprung. Das Gelände fällt hier von Süden nach Norden deutlich ab.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Planungsgebiet gibt es die gültige 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 550 i.d.F.v. 24.03.2020. Die Planzeichnung der 5. Änderung ist außerhalb des Geltungsbereichs der 6. Änderung in der neuen Planzeichnung grau hinterlegt.

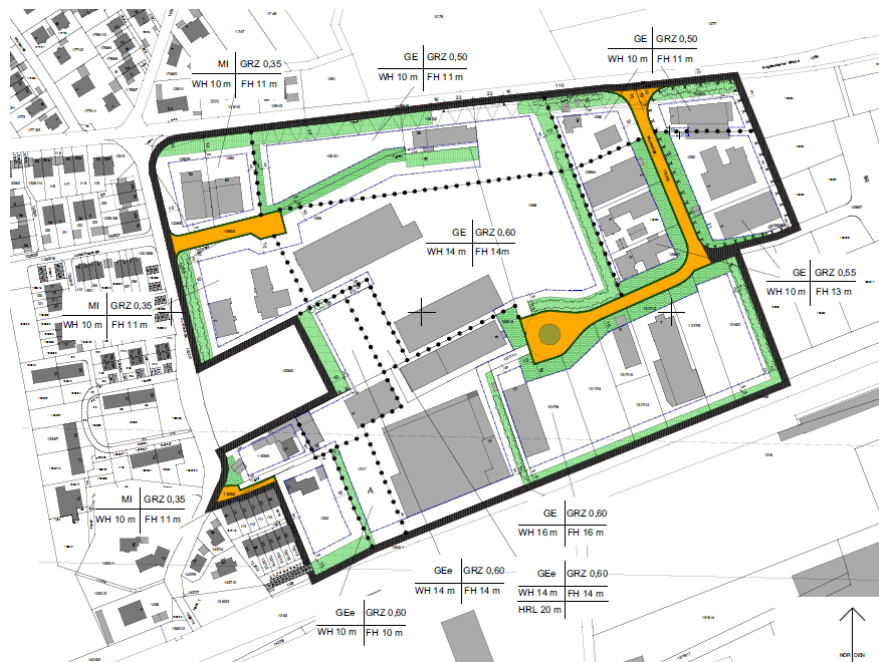


Abb.: Bebauungsplan Nr. 550 „Gewerbegebiet südlich der Roggensteiner Straße“, 5. Änderung, ohne Maßstab

Das Planungsgebiet grenzt im Westen an den Umgriff des Bebauungsplans Nr. 1331 „Wohnbebauung auf Grundstück Fl.Nr. 1326/2 (Teilfläche) an.



Abb.: BP Nr. 1331 i.d.F.v. 24.03.2020, ohne Maßstab

4. Grundzüge des städtebaulichen Konzepts

- Aufgrund spezieller betrieblicher Anforderungen wird statt des bisher im Ostteil der Fl.Nr. 1326/2 zulässigen Hochregallagers mit einer Gesamthöhe von 20 m ein Bürogebäude mit Parkhaus zugelassen.
- Als erlaubte Nutzungen werden im eingeschränkten Gewerbegebiet auch eine Lagerhalle und eine Werkstatt mit einer Gesamthöhe von 14 m zugelassen.
- Im restlichen Planungsgebiet wird ein weiteres 20 m hohes Gebäude zugelassen.
- Die Gebäudehöhen werden konkreter gefasst und im Bereich der hohen Gebäude durch absolute maximale Gebäudehöhen über NHN ergänzt.

- Die übrigen Festsetzungen werden aus dem bisher gültigen Bebauungsplan übernommen.

5. Planinhalte

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche

Im Zuge der vorigen 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 550 wurden alle Eigentümer im Umgriff des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 550 nach ihren Entwicklungsvorstellungen gefragt.

Dabei zeigte sich unter anderem, dass im Südwesten des Planungsgebietes (Fl.Nr. 1326/2 und südlich) kein Bedarf an Flächen für gewerbliche Nutzung bestand, sondern zusätzliche Wohngebäude gewünscht wurden. Aufgrund der großen Nachfrage an Wohnraum in der Region München und der Entwicklungsvorstellungen der Eigentümer hat sich die Gemeinde dann näher mit der Möglichkeit auseinander gesetzt, in unmittelbarer Nachbarschaft des Gewerbegebiets Wohnraum verträglich umzusetzen. Das Ingenieurbüro Greiner wurde mit der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung beauftragt. Im Ergebnis wurden bei der geplanten Neubebauung der Fl.Nr. 1326/2 die Schallschutzanforderungen durch abschirmende Gebäudestellung, entsprechende Grundrissorientierungen und weitere passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet. Zur Fixierung der erforderlichen Schallschutzanforderungen wurde hier der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1331 aufgestellt (siehe Abb. in Kapitel 2).

Zusätzlich wurden in der 5. Änderung des BP Nr. 550 die im Südwesten liegenden Teile des Gewerbegebiets in der Art der Nutzung so beschränkt, dass die geplante Wohnnutzung in der Nachbarschaft umsetzbar ist. Diese Beschränkung der Art der Nutzung ist auf die betrieblichen Belange der ansässigen Firma abgestimmt. An dieser Beschränkung der Art der Nutzung wird in der vorliegenden Änderung festgehalten.

Aufgrund betriebsspezifischer Anforderungen wurde in der 5. Änderung im Osten der Fl.Nr. 1326/2 ein Hochregallager zugelassen. Dafür wurde hier eine maximale Gebäudehöhe von 20 m festgesetzt. Die Gemeinde hat in einer 3D-Visualisierung überprüft, welche Auswirkungen das Hochregallager auf das Orts- und Landschaftsbild hat. Aufgrund der tieferen Geländelage – der Geländesprung im Planungsgebiet liegt unmittelbar südlich des Hochregallagers – und der günstigen Ausrichtung des Gebäudes mit einem Verlauf der Längsseite ungefähr in Nord-Südrichtung war die Gemeinde der Auffassung, dass das Hochregallager nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds führen wird.

Neuere betriebliche Entwicklungen haben das Hochregallager nun entbehrlich gemacht. Wichtig für den Betrieb sind vor allem zusätzliche Büroflächen. Der Betrieb wünscht sich daher eine Umnutzung des Hochregallagers in ein Bürogebäude, wobei die beiden unteren Ebenen als Parkdecks genutzt werden sollen, um das bereits bisher geplante westlich gelegene Parkhaus zu erweitern. Zusätzlich sind eine Lagerhalle und eine Werkstatt geplant.

Aus Sicht der Gemeinde ist an dieser Stelle auch ein 20 m hohes Bürogebäude städtebaulich verträglich. Die Auflockerung der Fassade durch Fenster wird im Sinne des Ortsbildes positiv gesehen. Die Erschließung des Gewerbegebiets wird als leistungsfähig genug betrachtet, um die Pkw-Fahrten zu den zusätzlichen Arbeitsplätzen aufnehmen zu können. Die Anfahrt erfolgt von Osten durch das bestehende Gewerbegebiet, so dass es nicht zur Beeinträchtigung der Wohnbebauung an der Dr.-Rank-Straße kommt. Auch die Lagerhalle und die Werkstatt werden als verträglich eingestuft.

Die bisherige Beschränkung der Nutzung des 20 m hohen Gebäudes auf den auch in Gewerbegebieten eher seltenen Nutzungstyp „Hochregallager“ hat es aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt, diese Höhe nur an einer Stelle im Planungsgebiet vorzusehen. Da diese Beschränkung nun entfällt, hat sich die Gemeinde unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung damit befasst, ob auf weiteren Grundstücken 20 m hohe Gebäude städtebaulich verträglich sind. Zur Beurteilung hat sie eine weitere 3D-Visualisierung erstellen lassen, die nun auch das zweite hohe Gebäude umfasst. Die 3D-Visualisierung ist dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Die Gemeinde hält ein weiteres hohes Gebäude nur in dem tiefer gelegenen zentralen Teil des Gewerbegebiets für verträglich. Daher wurde der Planungsumgriff auf diesen Bereich beschränkt. Wichtig erscheint der Gemeinde auch ein ausreichender Abstand zu den Bereichen mit deutlich niedrigeren Gebäudehöhen, die sich im Westen, Norden und Osten anschließen, und ein ausreichender Abstand zwischen den höheren Gebäuden. Wie die Visualisierung gezeigt hat, sind eine ungefähre Nord-Süd-Ausrichtung und eine geringe Gebäudetiefe für die Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild wichtig.

Im Ergebnis setzt die Gemeinde nun auf der Fl.Nr. 1288 eine gleich große Fläche wie auf der Fl.Nr. 1326/2 fest, in der eine Höhenentwicklung von 20 m zulässig ist. Die Lage und Ausrichtung dieser Fläche entspricht den als wichtig erachteten städtebaulichen Kriterien. Weiter liegt die Fläche günstig zum Wendehammer an der Moosfeldstraße und sie liegt außerhalb der bestehenden Gebäude in einem Bereich, der derzeit als Lagerfläche genutzt wird. Der Gemeinde ist bewusst, dass es sich hier um eine mit den Eigentümern bisher nicht abgestimmte Angebotsplanung handelt. Bei einer entsprechenden Stellungnahme des Eigentümers sieht die Gemeinde unter Beachtung der oben angesprochenen städtebaulich wichtigen Rahmenbedingungen Spielraum für eine gewisse Verschiebung des Bauraums.

An den bisher festgesetzten GRZ-Werten wird festgehalten. Festgehalten wird auch an den sonstigen zulässigen Gebäudehöhen. Allerdings werden die zulässigen Gebäudehöhen nun grundsätzlich talseitig festgesetzt. Damit soll vermieden werden, dass sich die Höhe von Gebäuden, die am Südrand und damit im Bereich der Geländekante errichtet werden, am dort teilweise stark ansteigenden Gelände orientieren. Für das anstelle des bisherigen Hochregallagers neu zulässige Bürogebäude wird die Wandhöhe als Ausnahme weiterhin bergseitig festgesetzt. Hintergrund ist zum einen, dass die Visualisierung bereits eine bergseitige Höhe angenommen hatte. Zum anderen liegt hier eine konkrete Planung vor, so dass zusätzlich zur Gebäudehöhe von bergseitig 20 m hier auch die genaue absolute Gebäudehöhe über NHN festgelegt werden kann und damit die künftige Höhenentwicklung eindeutig zu beurteilen ist. Für das zweite hohe Gebäude wird ebenfalls eine absolute Gesamthöhe festgesetzt, die sich an der talseitigen Geländehöhe orientiert.

Die Lage der überbaubaren Flächen entspricht ebenfalls dem bisher gültigen Bebauungsplan.

An der bisher gültigen Zulässigkeit der Dachformen und der anderen gestalterischen Festsetzungen wurde nichts geändert.

5.2 Verkehrserschließung

Die bestehende öffentliche Verkehrserschließung bleibt unverändert erhalten. Sie ist in der 5. Änderung des BP Nr. 550 festgesetzt und wird daher in die 6. Änderung nicht mehr mit aufgenommen.

5.3 Grünordnung

Das bisher im Plangebiet geltende grünordnerische Konzept bleibt unverändert erhalten.

Der zusätzliche Eingriff durch die hier vorliegende Bebauungsplanänderung und das zweite 20 m hohe Gebäude betrifft vorwiegend das Orts- und Landschaftsbild. Als wesentliche Minderungsmaßnahmen können die Lage im niedriger gelegenen Teil des Planungsgebiets, die Ausrichtung der Längsfassade auch des zweiten Gebäudes in Nord-Süd-Richtung und die im Bereich des bisherigen Hochregallagers nun durch Fenster gegliederte Fassadenflächen gesehen werden. Als weitere wesentliche Minderungsmaßnahme ist nach Auffassung der Gemeinde vor allem die möglichst umfassende Umsetzung der festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen anzusehen.

5.4 Spezieller Artenschutz

Im Zuge der Entwicklung der westlich an das Planungsgebiet angrenzenden Wohnbebauung und der Erweiterungsabsichten im östlich davon gelegenen Teil des Planungsgebiets wurde der dortige Gehölzbestand gerodet. Nachdem die gerodete Fläche innerhalb des Planungsgebiets seit einiger Zeit brach liegt besteht aufgrund ihrer Struktur und der Nähe zur Bahnstrecke die Möglichkeit, dass hier mittlerweile Zauneidechsen eingewandert sind. Daher wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Juni 2022 zwei Begehungen durch eine Fachperson durchgeführt. In der naturschutzfachlichen Stellungnahme wird dargelegt, dass keine Hinweise auf eine Besiedelung mit Zauneidechsen gefunden wurden. Damit kann davon ausgegangen werden, dass die Zauneidechse hier aktuell keine Relevanz besitzt. Die naturschutzfachliche Stellungnahme wird dieser Begründung als Anlage 2 beigefügt.

5.5 Klimaschutz, Klimaanpassung

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

Neu festgesetzt wird die Verpflichtung, auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu errichten. Hierdurch soll die Nutzung regenerativer Energiequellen gefördert werden.

5.6 Immissionsschutz

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass sich die schalltechnischen Anforderungen durch die Zulässigkeit eines Bürogebäudes anstelle eines Hochregallagers nicht wesentlich ändern. An dem bisherigen Konzept, wonach dem Bauantrag ein schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm vorzulegen ist, wird daher festgehalten.

Anlagen

- 1 3D-Visualisierung
- 2 Naturschutzfachliche Stellungnahme vom 24.06.2022

Gemeinde Emmering, den

.....

(Stefan Floerecke, Erster Bürgermeister)