

Bebauungsplan: Nr. 51, Kindergarten an der Verlängerung der
Ganghoferstraße

Gemeinde: Neufahrn, Lkr. Freising

BEGRÜNDUNG

zum Bauungsplan Nr. 51 "Kindergarten an der Verlängerung der
Ganghoferstraße" in der Fassung vom 29.10.1993, umfassend die
Grundstücke Fl. Nr. 955/T (Teilfläche), 1072/T, 1073/T,
1073/2T, 1074/3, 1074/3T, 1075/T und 1076/T, Gemeinde Neufahrn.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Neufahrn hat am 25.05.1992 beschlossen,
für das Gebiet am südwestlichen Ortsrand von Neufahrn
einen Bauungsplan aufzustellen und gleichzeitig die
noch nicht erfolgte 6. Flächennutzungsplan-Änderung
durchzuführen.

Das Gebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die Grundstücke Fl.Nr. 1075/T, 1074,
1074/4 - /6 (Lohweg 15 - 19), 1073/2T, 1073/T, im
Westen durch landwirtschaftliche Grundstücke Fl.Nr. 970
und 971 und dem Baugebiet "Am Lohfeld", im Süden durch
die landwirtschaftlichen Grundstücke Fl.Nr. 955/T (Am
Hart), 1077, 1077/43, 1077/28, 1077/25 und 1077/24, im
Osten durch die Grundstücke Fl.Nr. 1072/2, 1072/1
1072/7, 1050/8 (Lena-Christ-Str.), 1072/6 Teilfläche,
1072/T, 1053/26, -/28, -/32, -/35, -/36, -/39, -/40 und
1076 (Ganghoferstraße), jeweils Gemarkung Neufahrn.

Auf der südöstlichen Teilfläche Fl.Nr. 1074/3, nördlich
der Verlängerung Ganghofer Straße beabsichtigt die Ge-
meinde einen Kindergarten zu errichten.

Um auszuschließen, daß beim Bau des Kindergartens
"Baulücken" zur angrenzenden Wohnbebauung entstehen
könnten, wird ein Bauungsplan aufgestellt, in welchem
die Fläche um den Kindergarten zunächst noch als Fläche

für die Landwirtschaft dargestellt wird. Ein "negativer Bebauungsplan" ist die Planung nicht, da die Gemeinde, (bei Freihaltung der Außenbereichsflächen um den Kindergarten, als konkretes positives Planungsziel) die sofort notwendige Errichtung des Kindergartens anstrebt. Dieser ist wegen Überfüllung der vorhandenen kurzfristig notwendig.

Der Kindergarten befindet sich in der Planung; Baubeginn ist für Herbst 1993 vorgesehen.

Um das Verfahren bis dahin abzuschließen, wird der Bebauungsplan parallel zur Flächennutzungsplan-Änderung aufgestellt.

2. Planerischer Leitgedanke

Der geplante Kindergarten soll den Einzugsbereich im Süden von Neufahrn abdecken. Nächstgelegener Kindergarten ist der Kindergarten an der Alten Kirche. Die Kindergärten Neufahrns sind seit langem überfüllt und haben lange Wartelisten.

Der geplante Kindergarten liegt in Nähe bestehender Wohngebiete. In westlicher Nachbarschaft befindet sich das in Bau befindliche Wohngebiet "Am Lohfeld", das ca. 600 - 700 neue Einwohner aufnehmen wird. Mit weiterem zusätzlichen Bedarf von Kindergartenplätzen ist zu rechnen, da die Entwicklungsmöglichkeiten für Wohngebiete vor allem im Süden von Neufahrn liegen.

Der Kindergarten soll verkehrlich, d.h. auch fußläufig gut erreichbar sein.

3. Lage, Größe, Beschaffenheit des Grundstücks

Das Baugrundstück für den Kindergarten liegt nördlich der Verlängerung der Ganghofer Straße und ist mit 4000 qm knapp bemessen. Der westlich anschließende Grundstücksteil ist ebenfalls im Besitz der Gemeinde, Erweiterungsmöglichkeiten für den Kindergarten bzw. für andere Gemeinbedarfsnutzungen sind gegeben.

Das Gelände ist eben, Grundwasser befindet sich ca. 3,0 m unter Gelände. Die Tragfähigkeit des Baugrundstücks ist sehr gut. Kiese und Sande sind vorherrschend.

4. Geplante Art der Nutzung

Die Fläche "Gemeinbedarf" liegt in einer Fläche, die derzeit noch als landwirtschaftliche Fläche genutzt ist, und langfristig als Entwicklungsgebiet für Wohnbebauung vorgesehen ist.

Derzeit ist eine Bebauung nicht möglich, da es der Gemeinde an den notwendigen Abwassereinheiten fehlt und

zudem der Grundsatzbeschuß gilt, nach welchem nur noch Bauland für "Einheimischenmodelle" ausgewiesen werden soll.

Der Kindergarten soll auch Personalwohnungen aufnehmen.

5. Geplantes Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ wurde für die 1-geschoßige Bebauung mit max. 0,35 festgesetzt. Die Geschoßfläche wurde mit max. 1500 qm für den Kindergarten ausreichend bemessen.

6. Art der Bebauung, Stellplätze

Die Anlage für den Kindergarten ist erdgeschossig angelegt. Die Pultdachbaukörper der Gruppentrakte umstellen einen Hof, der sowohl der Erschließung als auch anderen Nutzungen dient. Der Längsriegel des Funktionstraktes im Westen schließt die Gesamtanlage ab. Drei Apartments sind in den Funktionstrakt integriert.

Der erforderliche Stellplatznachweis für den Kindergarten und die drei Apartments wird durch die Stellplatzausweisungen an der Ganghofer Straße erbracht. Diese sind wie der Kindergartenvorplatz in wasserdurchlässiger Weise auszuführen.

7. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Ganghoferstraße. Ein schon existierender asphaltierter Weg für die Landwirtschaft wird bis zum Kindergarten als Straße mit Gehweg ausgebaut. Der Gehweg verläuft nordseitig der Straße und wird hinter den Senkrechtparkern geführt. Der weiterführende Teil des landwirtschaftlichen Weges bleibt unausgebaut.

Für den Straßenraum vor dem Eingangsbereich des Kindergartens sind gestalterische Maßnahmen vorgesehen, die eine reduzierte Fahrgeschwindigkeit erwarten lassen (Aufpflasterung, Pflasterstreifen). Zusätzliche Verlangsamung des Fahrverkehrs wird durch einen Straßenversatz vor dem Kindergartengrundstück erreicht.

Um den Kindergarten zusätzlich besser an den Ortsbereich anzubinden, ist in Nord-Süd-Richtung ein 2 m breiter Fuß- und Radweg geplant. Dieser soll in einem 10 m breiten Grünzug verlaufen. Der genaue Verlauf und die Ausführung des Weges werden erst dann festgelegt, wenn eine Bauleitplanung für das zum jetzigen Zeitpunkt als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesene Grundstück erfolgt.

8. Versorgung, Entsorgung

Sämtliche Versorgungseinrichtungen wie Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telefon sind noch herzustellen. Sie liegen alle in einer Entfernung von 150 m.

Eine Hebeanlage für die Abwasserbeseitigung soll nicht notwendig werden. Die dadurch notwendigen Geländeaufschüttungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

9. Sicherung vor hohem Grundwasserstand

Für das Gebäude ist eine Grundwasserwanne, die den höchsten Grundwasserstand von 1942 berücksichtigt, vorgesehen.

10. Schallschutz

Das Kindergartengrundstück liegt noch in der Fluglärmschutzzone C. Die Lärmbelastung liegt bei 62-64 dB(A). Für ausreichenden Schallschutz soll daher gesorgt werden.

11. Fläche für die Feuerwehr

Der 5 m breite Grünzug östlich des Kindergarten-Grundstückes dient als Zufahrt für die Feuerwehr.
(Fläche für die Feuerwehr nach DIN 14090)

12. Grünordnung

Da das Grundstück vorläufig noch innerhalb landwirtschaftlicher Fläche liegt, ist eine gute Einfügung in die Landschaft erforderlich.

Das Grundstück soll weitgehend eingegrünt werden. Auf der Nordseite wird eine Reihe Bäume innerhalb des Grundstücks gepflanzt, im Osten wird ein Grünzug mit einer Baumreihe angegliedert. Die Westseite des Grundstücks kann wegen einer späteren Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche noch nicht in gleichem Maße bepflanzt werden. Eine Bepflanzung wird deshalb im Bebauungsplan nur nachrichtlich dargestellt. Eigentümerin des benachbarten westlichen Grundstückes ist die Gemeinde Neufahrn.

Die Ganghofer Straße soll alleeartig bepflanzt werden; damit wird einerseits schon die künftige Ortsrandeingrünung der Straße und der dahinterliegenden Grundstücke berücksichtigt, andererseits der grüne Straßenraum der Ganghofer Straße bis zum Kindergarten weitergeführt.

Die Oberfläche des Fuß- und Radweges, der Stellplätze und des Kindergarten-Vorplatzes sollen wasserdurchlässig

sig ausgeführt werden, damit das Oberflächenwasser versickern kann.

Giftpflanzen in Kindergartenbereich und in der näheren Umgebung sind zu vermeiden.

13. **Flächenbilanz**

Fläche für Gemeinbedarf	ca. 0,40 ha	(= 69,0 %)
öff. Verkehrsflächen	ca. 0,14 ha	(= 24,0 %)
Grünzug	ca. 0,04 ha	(= 7,0 %)
	0,58 ha	(=100,0 %)

14. **Kosten für die Gemeinde**

Der Kindergarten wird von der Gemeinde errichtet und auch finanziert. Ein Antrag auf Gewährung von staatlichen Zuwendungen wurde gestellt.

Die Kosten für die Hochbaumaßnahme liegen bei ca. 4 Millionen DM.

Fachliche Beratung
und Planfertigung:

Planungsverband Äußerer
Wirtschaftsraum München
- Geschäftsstelle -
Uhlandstr. 5, 8000 München 2

Beratend:

Grünordnung:

Landschaftsarchitekten
Valentien + Valentien
Wessling

GEMEINDE NEUFAHRN

Neufahrn, den 29.10.93


.....
(1. Bürgermeister)