

Gemeinde Neufahrn

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 64

„Mischgebiet am Galgenbachweg“

1. Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Grundstücke Fl.Nr. 356/östlicher Teil, Fl.Nr. 2081/4 Teil (Galgenbachweg) und Fl.Nr. 357/1, jeweils Gemarkung Neufahrn. Das überplante Gebiet liegt am Galgenbachweg an, zwischen der Einmündung der Max-Anderl-Straße und dem Kurt-Kittel-Ring.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der westliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 64 beinhaltet das Grundstück Fl.Nr. 356/Teil, das noch nicht Gegenstand einer verbindlichen Bauleitplanung war. Beim östlichen Bereich (Fl.Nr. 357/1) handelt es sich um den bisherigen Bebauungsplan Nr. 47 mit gewerblicher Nutzung, der nun zum Mischgebiet umgewidmet und in Richtung Süden erweitert wird.

Im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Neufahrn ist der westliche Bereich (Wohnnutzung) seit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahre 1986 als Mischgebiet dargestellt.

Der östliche Bereich (gewerbliche Nutzung) ist seit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als Gewerbegebiet enthalten.

In dem sich im Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn wird der Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 64 entsprechend als Mischgebiet übernommen.

Der Gemeinderat hat am 23.11.1998 zunächst die Aufstellung/Änderung zweier getrennter Bebauungspläne beschlossen. Aufgrund von Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat der Gemeinderat am 07.06.1999 den Beschluß gefaßt, beide Planungen in einen einzigen Bebauungsplan Nr. 64 „Mischgebiet am Galgenbachweg“ zusammenzufassen.

Dieser Bebauungsplan ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem innerörtlichen Bereich, in dem sowohl Wohnen als auch gewerbliche Nutzung stattfinden, zu gewährleisten.

Es handelt sich bei dem Grundstück um eine Baulücke im innerörtlichen Bereich, die z.T. bereits bebaut ist. Diese Lückenschließung ist innerhalb der Lärmschutzzone B zulässig.

3. Gründe für einen vorzeitigen Bebauungsplan

Bei dem als Mischgebiet geplanten Grundstück Fl.Nr. 356/Teil (Wohnnutzung) handelt es sich um ein Grundstück im innerörtlichen Bereich, das bisher als Betriebsgrundstück der Isar-Amperwerke genutzt wurde. In der Gemeinde Neufahrn sind unbebaute Flächen, die eine so günstige Lage (S-Bahn, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten) aufweisen, rar. Die Nachfrage der Bevölkerung nach zentrumsnahem, familienfreundlichem Wohnen ist in Neufahrn nach wie vor gegeben.

Die Gemeinde ist daher bestrebt, dieses Grundstück am Galgenbachweg möglichst bald einer sinnvollen Nutzung zuzuführen, die der westlich und südlich angrenzenden Nutzung entspricht. Beim östlich angrenzenden Autohaus Saurer handelt es sich um einen Bestand, der durch die Umwidmung von Gewerbegebiet in Mischgebiet tatsächlich keiner -z.B. baulichen- Änderung unterworfen ist.

In der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplanes, die momentan für das Genehmigungsverfahren vorbereitet wird, ist dieser gesamte Bereich inkl. Saurer-Grundstück bereits als Mischgebiet dargestellt. Allerdings kann bis zur Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch die Regierung von Oberbayern noch einige Zeit vergehen bzw. ist es möglich, daß im Rahmen des Genehmigungsverfahrens noch Änderungen zu veranlassen sind.

Es wäre daher aus gemeindlicher Sicht nicht vertretbar, daß in diesem relativ unproblematischen Bereich die dem Bedarf der Bevölkerung entsprechende Nutzung nicht baldmöglichst verwirklicht werden könnte.

Deshalb soll die Aufstellung dieses vorzeitigen Bebauungsplanes mit Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.

4. Art der baulichen Nutzung

Das Grundstück Fl.Nr. 356/Teil ist momentan mit Betriebsanlagen der Isar-Amperwerke AG bebaut, die beseitigt werden sollen. Auf dem östlichen Teil der Fl.Nr. 356 sollen stattdessen sechs Doppelhäuser und zwei Zeilen mit je drei Reihenhäusern entstehen.

Auf Fl.Nr. 357/1 ist das bestehende Autohaus Saurer mit seiner im Jahre 1988 genehmigten Erweiterung des Betriebsgeländes in Richtung Süden (Parkplätze) dargestellt.

Da im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 64 sowohl Wohnnutzung als auch gewerbliche Nutzung stattfinden, wird der Bereich als **Mischgebiet** gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 6 und

§ 6 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Mischgebietes soll die Nutzung aus städtebaulichen Gründen derart gegliedert werden, daß im westlichen Teil (Fl.Nr. 356/Teil) Wohnnutzung und im östlichen Teil (Fl.Nr. 357/1) gewerbliche Nutzung stattfindet (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

Damit wird das Betriebsgelände der Firma Saurer, Fl.Nr. 357/1, von Gewerbegebiet in Mischgebiet umgewidmet.

Dazu hat sich die Gemeinde entschlossen, da es sich beim Autohaus Saurer um einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb handelt.

Den überwiegenden Flächenanteil nehmen die Ausstellungshalle und das Ersatzteillager ein, die das Betriebsgebäude nach Westen abschließen. Die Werkstatt liegt an der Südseite des Gebäudes. Die Spenglerei ist nach Osten ausgerichtet und liegt damit abgewandt von der westlich angrenzenden Wohnbebauung.

Auf dem Parkplatz, der zur Ausstellung und zum Abstellen der Reparaturfahrzeuge dient, finden in der Regel keine umfangreichen Fahrzeugbewegungen statt.

5. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Plan, in dem auch die Bemaßung enthalten ist.

Im westlichen, mit Wohngebäuden überplanten Bereich ist die Anzahl der Vollgeschosse mit zwei festgesetzt, die maximale Wandhöhe ist ebenfalls vorgegeben.

Die Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze sind ebenfalls zeichnerisch definiert.

Um einer zu großen Siedlungsdichte in diesem Bereich vorzubeugen, ist pro Wohngebäude nur eine einzige Wohneinheit zulässig.

6. Erschließung

Das Bebauungsplangebiet liegt am Galgenbachweg an.

Das Autohaus Saurer wird vom Galgenbachweg aus erschlossen.

Von den am Galgenbachweg situierten Reihenhäusern werden das westlichste und das östlichste direkt vom Galgenbachweg aus erschlossen.

Die übrigen vier Reihenhäuser und die sechs Doppelhäuser werden durch eine öffentliche Stichstraße mit Wendehammer erschlossen, die als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung im Bebauungsplan enthalten ist. Die Stichstraße wird beidseitig mit befahrbaren Pflasterstreifen ausgestaltet.

Eine Transformatoren-Station besteht bereits westlich des Bebauungsgebietes auf Fl.Nr. 356/T.

7. Grünordnung

Der Gehölzbestand, der im westlichen Planbereich (Wohnnutzung) zu erhalten oder zu beseitigen ist, ist im Bebauungsplan bzw. im beiliegenden Bestandsplan zeichnerisch dargestellt und in den Festsetzungen durch Text definiert. Aus Gründen der Übersichtlichkeit war es nicht möglich, den Bestand im Bebauungsplan darzustellen, daher ist ein separater Baumbestandsplan Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Grün- und Freiflächen sind den Wohnhäusern als private Gartenflächen zugeordnet. Zur Bepflanzung der Privatgärten wurden Festsetzungen getroffen.

Die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen im Plangebiet ist nicht erforderlich, da die Deckung des Freiflächenbedarfs wie folgt gegeben ist:

1. Wohnraumzugeordneter Freiraum:
Privatgärten im Baugebiet, für deren Bepflanzung mit Gehölzen Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten sind.
2. Wohnraumnaher Freiraum:
Sport- und Freizeitpark am Galgenbachweg mit Grünflächen und Sportanlage und Erholungsgebiet Galgenbachweiher
(nordöstlich des Baugebietes in ca. 300 m Entfernung)
3. Wohnraumferner Freiraum:
Freizeitgelände Mühlseen (nördlich Neufahrns, Größe ca. 40 ha, Entfernung ca. 1000 m) und die Isarauen (östlich Neufahrns bzw. Mintrachings, Entfernung ca. 2.500 m).

Für den östlichen Bebauungsplanbereich (Autohaus Saurer) wurde im Rahmen der Baugenehmigung für die Erweiterung in Richtung Süden (Parkplatz) ein Freiflächengestaltungsplan erstellt, der soweit möglich in den Grünordnungsplan übernommen wurde.

Überprüfung der Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a BauGB):

Fl.Nr. 357/1 (Autohaus Saurer):

Es handelt sich um einen genehmigten Bestand mit Freiflächengestaltungsplan, der soweit möglich als grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen wurde. Ein Eingriff nach dem Bundesnaturschutzgesetz findet auf diesem Grundstück nicht statt.

Fl.Nr. 356/Teil (Wohnbebauung):

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein mit Betriebsanlagen der Isar-Amperwerke AG bebautes Grundstück im innerörtlichen Bereich.

Vergleich der versiegelten Flächen des Bestandes und der geplanten Bebauung auf Fl.Nr. 356/T (Circa-Werte):

Bestand Juni 1999: 1.700 qm (Grundfläche baul. Anlagen 500 qm, Erschließung 1.200 qm)

Künftige Bebauung: 2.100 qm (Grundfläche baul. Anlagen 1.450 qm, Erschließung 650 qm)

Die Stellplatzflächen für die künftige Bebauung sind gemäß Ziffer C)7.3 wasserdurchlässig zu gestalten.

Wie aus dem beiliegenden Baumbestandsplan ersichtlich, wird der Baumbestand auf Fl.Nr. 356/Teil komplett entfernt.

Die in der Baumbestandsliste aufgeführten Stammdurchmesser machen deutlich, daß es sich um einen relativ jungen und mit Ausnahme der beiden Kirschbäume (Nr. 26 und 28) wenig wertvollen Gehölzbestand handelt. Darüber hinaus besteht der Baumbestand fast zur Hälfte aus nicht standortgerechten Gehölzen wie z.B. Fichte, Kiefer.

Im Rahmen der geplanten Bebauung werden mindestens 17 neue Bäume gepflanzt. Entlang der Erschließungsstraße werden die in diesen Bereichen bewährten Baumhaseln gesetzt. Für die straßenfernen Privatgärten wurde eine Pflanzliste mit heimischen Bäumen zusammengestellt. Auch die zu verwendenden Straucharten wurden sorgfältig ausgewählt und in die Pflanzliste aufgenommen. Die Stellplätze und Gärten sind mit freiwachsenden, standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen. Dies sind grünordnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Für die Flachdächer der Garagen und Carports wird im Bebauungsplan eine extensive Begrünung angeregt. Auch die Anregung, die Garagen und Carports beranken zu lassen, ist im Bebauungsplan enthalten.

Der Vergleich der versiegelten Flächen des Bestandes und der künftigen Bebauung ergibt lediglich eine Differenz von ca. 400 qm, die aufgrund des Bebauungsplanes neu versiegelt werden.

Zwar werden die Bäume im westlichen Bereich des Bebauungsplan-Umgriffes (Wohnnutzung) entfernt, jedoch werden aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen Privatgärten mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern entstehen. Stellenweise bedeutet dies auch eine gewisse Verbesserung der Situation. Ein Ausgleich kann daher innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Ein Erfordernis für weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist daher nicht gegeben. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung.

8. Immissionen

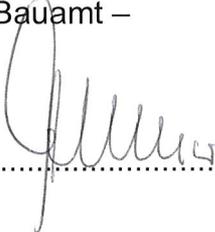
Aufgrund der Lage des Plangebietes im Lärmschutzbereich Zone B des Flughafens München II sind im Bebauungsplan Festsetzungen und Hinweise zum Schallschutz enthalten. Das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen hat mit Schreiben vom 18.08.1999 der Ausnahme von den Nutzungsbeschränkungen des Regionalplanes München in der Zone B zugestimmt. Die in diesem Schreiben enthaltenen Empfehlungen zu den Festsetzungen zum Immissionsschutz (bei Fenstern Schallschutzklasse 3 und bei Dachhaut Bauschalldämm-Maß R'_{w} von mindestens 40 dB ausreichend) wurden in die Satzung aufgenommen (siehe C) 14.).

9. Flächenbilanz

Äußere Erschließung (Teil Galgenbachweg mit Gehsteig)	ca.	825 qm	
Innere Erschließung westl. Bereich (Stichstraße m. Kehre)	ca.	650 qm	
<u>Innere Erschließung östl. Bereich (Zufahrt, Parkplätze)</u>	ca.	2.000 qm	
Verkehrsflächen	ca.	3.480 qm	(ca. 34%)
Bauflächen	ca.	6.720 qm	(ca. 66%)
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca.	10.200 qm	

16.12.1998
17.03.1999
14.06.1999
30.08.1999

Gemeinde Neufahrn
- Bauamt -



.....

Für die Gemeinde Neufahrn



.....
Rainer Schneider
1. Bürgermeister

Neufahrn, den 19.11.1999