

GEMEINDE NEUFAHRN / LANDKREIS FREISING

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
NR. 97, „FACHMARKTZENTRUM LUDWIG-
ERHARD-STRASSE“

**G: BEGRÜNDUNG
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
NR. 97, „FACHMARKTZENTRUM LUDWIG-ERHARD-
STRASSE“**

PLANUNG: KRISTINA WANKNER
ARCHITEKTIN
ALTE ZIEGELEI 18
85386 ECHING - GÜNZENHAUSEN
TEL: 08133/91 85-21 FAX: 08133/91 85-19
EMAIL: WANKNER-UND-FISCHER@T-ONLINE.DE

WANKNER UND FISCHER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
ALTE ZIEGELEI 18
85386 ECHING - GÜNZENHAUSEN
TEL: 08133/91 85-0 FAX: 08133/91 85-19
EMAIL: WANKNER-UND-FISCHER@T-ONLINE.DE

DATUM: 27.07.2006

G: BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|----------|
| <u>1 ANLASS DER PLANUNG</u> | <u>2</u> |
| <u>2 BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</u> | <u>2</u> |
| 2.1 GRUNDLAGEN / ANGEWANDTE UNTERSUCHUNGSMETHODEN | 2 |
| <u>3 PLANUNGSRELEVANTE GEGEBENHEITEN</u> | <u>2</u> |
| 3.1 VORGABEN UND ZIELSETZUNGEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN | 2 |
| REGIONALPLANERISCHE ZIELE | 2 |
| 3.2 PLANUNGSAUSSAGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES | 3 |
| 3.3 ZIELSETZUNGEN DER GEMEINDE NEUFAHRN FÜR DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG | 3 |
| <u>4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</u> | <u>3</u> |
| 4.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | 3 |
| 4.2 ERSCHLIEßUNG | 4 |

1 ANLASS DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 97 ‚Fachmarktzentrum Ludwig-Erhard-Straße‘ plant die Gemeinde Neufahrn im bestehenden Gewerbegebiet, ca. 200 m westlich der angrenzenden Wohnbebauung, Bau-recht für ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ zu schaffen. Bei den geplanten Nahversorgungsmärkten handelt es sich um einen Vollsortimenter, einen Discounter, zwei Fachmärkten für Bekleidung sowie einem Bäckercafé.

Bisher nutzte die Firma Müller Brot das Gelände als Parkplatz und zur Unterbringung von Verkaufs-, Verwaltungs-, und Lagergebäuden. Sie beabsichtigt nun die Standortverlegung dieser Einrichtungen in das gleich im Norden angrenzende Gebäude. Die Planung zielt nun darauf ab, frei werdende Flächen innerhalb bestehender Siedlungsgebiete wiederzuverwerten und zur Entwicklung der Nahversorgung zu verwenden.

2 BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die überplante Grundstücksfläche, auf der sich die zukünftigen Märkte ansiedeln sollen, liegt im im NW Neufahrns gelegenen Gewerbegebiet südlich der Bahnlinie München - Regensburg. Sie wird im Westen von der Zeppelinstraße und im Süden von der Ludwig-Erhard-Straße begrenzt. Die Nettobaulandfläche beträgt ca. 0,91 ha; der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Fläche von ca. 1,6 ha und umfasst das Flurstück Nr. 911 sowie die anliegenden Teile der Zeppelin- und Ludwig-Erhard-Straße sowie die Ludwig-Erhard-Straße in Richtung Osten bis zur Kreuzung Christl-Cranz- und Sepp-Manger-Straße.

2.1 Grundlagen / Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Planung basiert auf einer ausführlichen Bestandsaufnahme vor Ort (April und Juli 2006), auf den Vorgaben aus übergeordneten Planungen wie z.B. der Regionalplanung sowie aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Neufahrn.

3 PLANUNGSRELEVANTE GEGEBENHEITEN

3.1 Vorgaben und Zielsetzungen aus übergeordneten Planungen

Im Rahmen der 9. Flächennutzungsplanänderung „Fachmarktzentrum Ludwig-Erhard-Straße“ sind die Vorgaben und Zielsetzungen aus übergeordneten Planungen schon behandelt worden, so dass die hier folgenden Ausführungen nur noch in gekürzter Form zur Sprache kommen. Sie können bei Bedarf in der Begründung zur 9. Flächen-nutzungsplanänderung nachgelesen werden.

Regionalplanerische Ziele

Im Regionalplan München, Stand 05.02.2002, ist das gesamte Gemeindegebiet Neu-fahrn als Gebiet für Siedlungsentwicklung dargestellt. Es liegt nahe, den angestrebten Siedlungen neue Sondergebietsflächen für die Grundversorgung mit Lebensmitteln und sonstigen Artikeln des täglichen Bedarfs zuzuordnen. Dies sieht auch die Regierung von Oberbayern so.

3.2 Planungsaussagen des Flächennutzungsplanes

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke sind im aktuellen Flächennutzungsplan als Gewerbe- und Verkehrsflächen ausgewiesen. Mit der 9. Flächennutzungsplanänderung wird parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren die Umnutzung zu einem Sondergebiet des großflächigen Einzelhandels angestrebt.

3.3 Zielsetzungen der Gemeinde Neufahrn für die städtebauliche Entwicklung

Mit der nahtlosen Wiederverwendung eines bereits erschlossenen und bebauten Grundstücks wird einem wichtigen Grundsatz der Gemeinde Neufahrns entsprochen, die mit der Neuausweisung von Bauland so lange zurückhaltend ist, wie vorhandene Reserven genutzt werden können.

4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf der Nettobaulandfläche von ca. 0,91 ha sind ein Vollsortimenter sowie ein Fachmarkt und ein Discounter mit den entsprechenden PKW- und Fahrradabstellplätzen sowie die dafür notwendigen Zufahrten und Fahrgassen geplant. Die Anzahl der KFZ-Parkplätze bleibt nur geringfügig unter dem Stellplatzschlüssel der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn (Anlage 1 zu § 3 Stellplatzsatzung, Ziffer 3.2 und 3.3). Da sich im Zusammenwirken des neuen Einkaufsangebots Mehrfachnutzungen ergeben, sollte dies hinnehmbar sein. So ergibt sich eine analoge Verfahrensweise zum rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Galgenbachweg / Kurt-Kittel-Ring‘. Der Schlüssel für die Fahrradabstellplätze wird deutlich unterschritten, da die hier vorgesehenen Märkte erfahrungsgemäß selbst aus dem näheren Einzugsgebiet überwiegend mit dem KFZ angefahren werden. Gut ein Viertel aller Stellplätze als Fahrradstellplätze auszuweisen sollte deshalb ausreichen.

Die max. Wandhöhe für den Vollsortimenter sowie Fachmarkt beträgt 8,50 m bzw. 8,00 m. Für diesen Gebäudekomplex ist ein flachgeneigtes Dach (3°-7°) vorgesehen. Für den Discounter wird eine Wandhöhe von 4,20 m bzw. 7,20 m mit einem Pultdach (5°-7°) festgesetzt.

Die Fläche wird als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Die Voraussetzung hierfür wird in einer parallel betriebenen Flächennutzungsplanänderung angestrebt.

Einem Nahversorgungskonzept der BBE Handelsberatung GmbH zufolge sind die geplanten Verbrauchermärkte so dimensioniert, dass sie den aus dem künftigen Bevölkerungswachstum der Gemeinde entstehenden Bedarf abdecken und andererseits dem langfristigen Wettbewerb mit benachbarten Nahversorgungsstandorten standhalten können.

Mit der Realisierung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel auf dem derzeitigen Müller Brot-Gelände kann die Gemeinde im Bereich der Nahversorgung den Bedarf der ansässigen Bevölkerung nahezu vollständig abdecken. Der städtebauliche und landesplanerische Idealzustand wäre damit gewährleistet.

Auch befinden sich schon jetzt vergleichbare Standorte in unmittelbarer Nähe, so dass sich das Vorhaben gut in die bestehende Nutzung im Umfeld einfügt und mit zunehmender Konkurrenz zudem das Geschäft belebt wird.

Der Gemeinde Neufahrn ist daran gelegen, die innerorts entstandene kleinteilige Einzelhandelsstruktur nicht zu gefährden. Sie achtet deshalb darauf, daß sich in diesem

Bereich kein großflächiger Einzelhandel entwickelt. Der hier vorbereitete Standort hält genug räumliche Entfernung vom Kernort, um dieser Zielsetzung zu entsprechen. Damit bleibt für die dortigen Bewohner (auch für die, die nicht motorisiert sind) eine gute Grundversorgung gewährleistet.

Die Intensität der Nutzung bzw. das Maß der zukünftigen Versiegelung unterscheiden sich nur unbedeutend von der Bestandssituation. Der neue Versiegelungsgrad ist um 0,2% höher. Im Gegenzug werden aber 750 m² Dachfläche begrünt, so dass man ohne Bedenken von einer Aufrechterhaltung der gegenwärtigen Nutzungsintensität ausgehen kann.

4.2 Erschließung

Die Kfz-Erschließung erfolgt über die Ludwig-Erhard-Straße im Süden sowie von dieser abzweigend über die Zeppelinstraße.

Die Hauptein- und Ausfahrt des Parkplatzes liegt im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes. Die Anlieferung der Märkte erfolgt über die Zufahrt an der Zeppelinstraße.

Die Fußwegeverbindung nach Osten, also hin zu den dort liegenden Wohngebieten, wird sichergestellt, indem auf der Nordseite der Ludwig-Erhard-Straße ein Fußweg, begleitet von schattenspendenden Großbäumen, vorgesehen wird. Die 9,50 m breite Straße bleibt in ihrer Dimension erhalten. Um die Erreichbarkeit zu fördern, wird die wenig weiter westlich gelegene Bushaltestelle soweit nach Osten verlegt, daß sie auf der Höhe des neuen Sondergebiets zu liegen kommt.

Gemeinde Neufahrn:

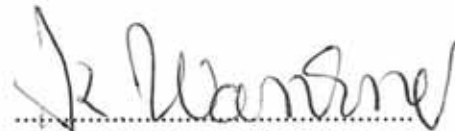
Neufahrn, den 27.07.2006



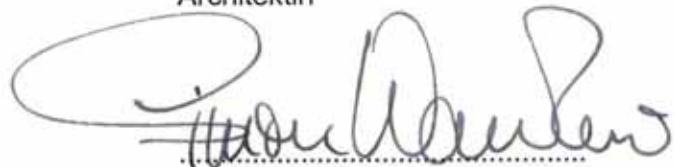
Rainer Schneider
Erster Bürgermeister

Planung:

Eching, den 27.07.2006



Kristina Wankner
Architektin



Simon Wankner
Landschaftsarchitekt BDLA