

Gemeinde

Oberding

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 43.1

„Sondergebiet für unmittelbar
flughafenbedingtes Gewerbe“
Schwaig- Eichenstraße

(bisherige Bezeichnung
"Schwaig-Nord II")

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-37 Bearb.: Gri/Hol/Arn

Verkehrsplanung

Ing. Büro Tress & Partner
Gartenstraße 15
85354 Freising

Plandatum

09.07.1997
14.07.1997
24.10.1997
17.02.1998
30.06.1998

Begründung

Inhalt

1	Anlaß für die Planung
2	Planungsziele
3	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebiets
4	Planungsinstrument
5	Planungsinhalt
6	Auswirkungen der Planung
7	Flächenbilanz

1 Anlaß für die Planung

Die Gemeinde Oberding verfügt derzeit über keine disponiblen flughafenbedingten gewerblichen Bauflächen. Sie will deshalb ein weiteres Angebot gewerblich genutzter Bauflächen schaffen. Die neu zu schaffenden Flächen sollen ausschließlich für unmittelbar flughafenbedingtes Gewerbe zur Verfügung gestellt werden. Die Gemeinde verweist in diesem Zusammenhang auch auf das Landesentwicklungsprogramm (Siedlungswesen, B II, Begründung) wonach "unmittelbar flughafenbedingte Gewerbebetriebe" nicht dem Harmonisierungsgebot (Gleichzeitigkeit der Ausweisung von gewerblichen Siedlungsflächen und Wohnsiedlungsflächen) unterliegen.

2 Planungsziele

Die Gemeinde will auf der Grundlage der genehmigten 2. Änderung ihres Flächennutzungsplanes das bestehende Gewerbegebiet Schwaig Nord in Richtung Osten erweitern.

Für die in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ausgewiesenen Bauflächen hat die Gemeinde einen Bebauungsplan-Entwurf (BP Nr. 43) entwickelt. Unabhängig von diesem Bebauungsplan-Entwurf stellt die Gemeinde weitergehende Planungsüberlegungen an, wie der Bereich Schwaig-Eichenstraße sich in ein langfristiges Planungskonzept einfügen könnte. Gleichzeitig mit dem Bebauungsplanverfahren wird eine 3. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan hat sich die Gemeinde entschlossen, der Planung nur in den Teilen jetzt Rechtskraft zu geben, die tatsächlich unmittelbar zur Bebauung anstehen. Die Gemeinde begründet dies wie folgt:

Qualifizierte Bebauungspläne für gewerbliche Baufläche lassen sich i.d.R. erst dann hinreichend ausformen, wenn sich die künftigen Nutzungsansprüche konkretisieren.

Mit der Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf den Süd-West-Teil des Planungsgebietes (BP Nr. 43.1) erreicht die Gemeinde auch, daß sowohl der Abwasserverband Erdinger Moos als auch der Zweckverband zur Wasserversorgung Moosrain nur für diejenigen Flächen Erschließungsbeiträge erheben können, für die Baurecht geschaffen wird. Betroffen hiervon sind auch die Grundeigentümer, die Erschließungsbeiträge in vollem Umfang dann entrichten müssen, wenn Baurecht besteht, auch wenn eine Bebauung noch nicht beabsichtigt ist. Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß die Gemeinde mit den Grundeigentümern ein Ankaufsrecht vereinbart hat.

Sobald weitere Bauvorhaben im Geltungsbereich BP-Entwurfes, wie er bisher Gegenstand des Aufstellungsverfahrens war, sich konkretisieren, wird die Gemeinde auf der Grundlage jenes Entwurfes in weiteren Teilschritten Baurecht schaffen.

3 Lage und Beschaffenheit des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans (BP Nr. 43.1) umfaßt ca. 6,62 ha und weist eine mittlere Höhe von 446 m über N.N. auf. Es liegt östlich der ED 5 im Anschluß an das bestehende Gewerbegebiet Schwaig Nord und nördlich des bestehenden Gewerbegebiets an der Sandstraße. Auf die Lage des künftigen S-Bahn-Haltepunkts Schwaig und den Verlauf der geplanten Bahntrasse (S-Bahn-Ringschluß) wird hingewiesen. Das Gelände ist nahezu eben. Es existieren in der ansonsten ausgeräumten Flur noch erhaltene Lohwaldbestände.

Eine markante Geländezäsur ist das Dammbauwerk im Zuge der ED 5, im Kreuzungsbereich mit der St 2084. Seine Anpassungsfähigkeit an die geplanten Verkehrsausbaumaßnahmen ist gegeben. Vorgesehen ist langfristig auch eine Verbindung des Gewerbegebiets Schwaig Nord und Schwaig-Eichenstraße im S-Bahn-nahen Bereich und zwar für Fußgänger, Radfahrer und Rettungsfahrzeuge. Hierzu ist dann eine Modifizierung des Brückenbauwerks im Zuge der ED 5 erforderlich.

Die Entfernung des Planungsgebiets von den beiden östlichen Startbahnköpfen beträgt ca. 1.625 bzw. 1.950 m. Das Planungsgebiet liegt fast vollständig im Bereich der Lärmschutzzone B (67 dB(A) - 72 dB(A)) des Flughafens München II. Ebenso berührt ist das Planungsgebiet von den Bauhöhenbeschränkungen des Flughafens München II gemäß Luftverkehrsgesetz (LuftVG § 12(3)).

4 Planungsinstrument

Die Gemeinde stellt einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 (1) BauGB auf. Der Bebauungsplan schafft vergleichsweise wenige Vorgaben durch Festsetzungen.

5 Planungsinhalt

5.1 Art der Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Das Sondergebiet wird eingeschränkt auf unmittelbar flughafenbedingtes Gewerbe. Wegen der außerordentlichen Standortgunst der Flächen soll diese Einschränkung für alle Bauflächen des Sondergebiets gelten. Ausgenommen hiervon wird das Gebiet SO7 sein, das der Versorgung des Planungsgebietes mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs dient.

5.2 Maß der Nutzung

Die maximal zulässige GFZ wird mit 1.0 festgesetzt, die max. zulässige GRZ mit 0,55. Diese kann durch Anlagen gemäß § 19 (4) 1 Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

Die Wandhöhe wird im Planungsgebiet mit 16 m über Gelände festgesetzt. Aufgrund der Bauhöhenbeschränkung durch den Flughafen sind im Planungsgebiet mit zunehmender Entfernung von der südlichen Start- und Landebahn höhere Baukörper realisierbar. Auf die Festsetzungen größerer Wandhöhen wurde verzichtet.

5.3 Gestaltung

Der Bebauungsplan gibt innerhalb der Baugrenzen bzw. Baulinien ein hohes Maß an Gestaltungsfreiheit. Diese findet dort ihre Grenze, wo ein Mindestanspruch an die baulich-räumliche Gestaltung im Planungsgebiet gesichert werden soll. Hier setzt der Bebauungsplan Baulinien fest, um Raumbegrenzungen durch Baukörper an städtebaulich signifikanten Orten zu erreichen.

5.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Planungsgebiets erfolgt über die St 2084 bzw. die ED 5. An der Anschlußstelle der ED 5 zum bestehenden Gewerbegebiet soll ein Verkehrskreisel geschaffen werden, von dem aus dann auch das Sondergebiet östlich der Kreisstraße erschlossen wird. Der Kreisel verfügt über eine hohe Leistungsfähigkeit und wird eine Reduzierung überhöhter Fahrgeschwindigkeiten gewährleisten.

Die interne Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt langfristig über zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Stichstraßen. Die Verlängerung des nördlichen Astes der Stichstraße wird die Erschließung des geplanten S-Bahn-Halteschwaig sicherstellen. Eine Verbindung des Endpunktes dieses Nordastes der Erschließungsstraße mit dem Endpunkt des Nordastes im westlich gelegenen Gewerbegebiet Schwaig Nord wäre wünschenswert, ist aber wohl nicht mehr realisierbar.

Die in Ost-West-Richtung verlaufende Straße an der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) soll vorrangig eine Überlauffunktion erfüllen und wird nur eingeschränkt befahrbar sein. Es wird damit sichergestellt, daß eine weitere, wenn auch nur im Bedarfsfall genutzte, Anbindung über das Gewerbegebiet an der Sandstraße an die ED 5 geschaffen wird.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden innerhalb der Privatgrundstücke vorgehalten. Abstellmöglichkeiten in beschränktem Umfang für Lkw und Pkw sind im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Auf die sichere Erreichbarkeit des Planungsgebiets für Fußgänger und Radfahrer wurde besonderer Wert gelegt. Die Fuß- und Radwege sind zumeist durch Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt.

Dieses langfristig vorgesehene Verkehrssystem wird jetzt in einem ersten Teilabschnitt, der für sich gesehen voll funktionstüchtig ist, realisiert.

5.5 Grünordnung / Landschaft

Bereits mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans hat die Gemeinde Flächen festgelegt, die als Ausgleichsflächen für den Eingriff in die Landschaft durch Bauflächenausweisungen dienen.

Dieses Konzept hält die Gemeinde aufrecht. Hierfür werden Flächen herangezogen, die sich im Bereich südlich der St 2084, westlich der Dorfen bzw. nördlich des geplanten S-Bahn-Ringschlusses befinden (3. Änderung des Flächennutzungsplans). Im Rahmen der Weiterführung der Bebauungsplanung werden die am Ostrand des Planungsgebiets gelegenen Ausgleichsflächen als Flächen für die Entwicklung von Lohwald festgesetzt. Der Bebauungsplan hält sich damit an die Vorgaben aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Gemeinde hat

festgelegt, daß die anteiligen Ausgleichsflächen für den 1. Planungsabschnitt (BP Nr. 43.1), es sind etwa 30 % der Gesamtfläche, mit dem 2. Planungsabschnitt verbindlich festgesetzt und realisiert werden.

Innerhalb des Planungsgebiets wurden als Gliederungselement und zur Verbesserung der Durchlüftung der Bauflächen, Grünstreifen vorgesehen, die miteinander verbunden und im zentralen Bereich des Baugebietes durch eine öffentliche Grünfläche ergänzt werden.

Neben den o.g. Funktionen soll diese Grünfläche auch eine Naherholungsfunktion für die im Planungsgebiet Beschäftigten erfüllen.

5.6 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet liegt im Einwirkungsbereich des Flughafens München II. Dies betrifft sowohl Lärmentwicklung als auch Abgasimmissionen und als Folge der Lage zur Startbahn schließlich noch die Bauhöhenbeschränkung. Die unmittelbare Nähe zur Kreisstraße ED 5, die ihrerseits Emissionen verursacht, ist bei der gegebenen Verkehrsbelastung von untergeordneter Bedeutung. Bei einer künftig geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Norden wird die S-Bahn als weiterer Emittent zu berücksichtigen sein (Lärm-/Erschütterungsschutz).

Das Planungsgebiet liegt, wie bereits erwähnt, weitgehend im Bereich der Lärmschutzzone B (67-72 dB(A)). Die vorgesehene Nutzung (Sondergebiet für unmittelbar flughafenbedingtes Gewerbe) kann gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für das Umland des Flughafens München II zugelassen werden. Auf Schutz vor Fluglärm am Arbeitsplatz bzw. bei Wohnungen für Aufsichtspersonal ist zu achten.

Der Schutz vor Abgasimmissionen z. B. infolge der Startvorgänge von Jets findet in der Bauleitplanung keine Berücksichtigung.

Die Bauhöhenbeschränkung, als Folge der Lage des Baugebiets zum östlichen Startbahnkopf der südlichen Landebahn wurde im Bebauungsplan entsprechend den Vorgaben nach Luftverkehrsgesetz (LuftVG § 12 (3)) berücksichtigt.

5.7 Ver- und Entsorgung

Das im Planungsgebiet anfallende Abwasser wird durch den Abwasserzweckverband Erdinger Moos im Trennsystem entsorgt. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den Baugrundstücken versickert.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband Moosrain. Die Versorgung des Planungsgebiets mit Erdgas wird von der Erdgas-Südbayern sichergestellt. Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom übernimmt die E-Werk Schweiger oHG.

6 Auswirkungen der Planung

Mit der Realisierung dieser Planung wird am Flughafenzubringer Ost (St 2084) eine Erweiterung des westlich der ED 5 vorhandenen Gewerbegebietes erfolgen. Seine langfristige Ausdehnung ist in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans aufgezeigt. Die Gesamtfläche beider Teilgebiete umfaßt ca. 48,6 ha Bruttobauland. Das bisher im Verfahren befindliche Teilgebiet östlich der ED 5 umfaßt insgesamt ca. 23,9 ha.

Der durch Gemeinderats-Beschluß vom 17.02.1998 reduzierte Umgriff beträgt 7,42 ha (BP Nr. 43.1).

Über die Zahl der Beschäftigten, das entstehende Verkehrsaufkommen und andere das Gewerbegebiet kennzeichnende Merkmale können ohne Kenntnis der dort ansiedelnden Betriebe bzw. Branchen zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussagen gemacht werden.

Oberding, 18.12.1998



Lackner
1. Bürgermeister