

Gemeinde

Eichenau
Landkreis Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Nr. B 49 „Einzelhandel Tannenstraße“

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-81 Bearb.: Kr

Plandatum

27.09.2011 Vorentwurf
29.11.2011 Entwurf
20.12.2011 (redaktionell geändert)

Begründung

- 1 Anlass und Zweck des Bebauungsplans
- 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 3 Größe, Lage und Beschaffenheit des Plangebietes
- 4 Inhalt des Bebauungsplans
- 5 Grünordnung
- 6 Immissionsschutz

1 Anlass und Zweck des Bebauungsplans

Der Gemeinderat der Gemeinde Eichenau hat am 28.06.2011 beschlossen, auf Antrag der Firma Aldi GmbH & Co KG einen Bebauungsplan für einen Teilbereich der Fl.Nr. 1984 (östlich der Tannenstraße anschließend) aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Drogeriemarktes zu schaffen.

Dieser soll über die bestehende Zufahrt und den Parkplatz des benachbarten, östlich auf der Fl. Nr. 1984/169 gelegenen Aldi-Markt erschlossen und damit direkt an die Hauptstraße (St 2069) angebunden werden; bestehende Kundenparkplätze können somit mitgenutzt werden.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der gegenständliche Planungsbereich liegt im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplan B 13 „Gewerbegebiet“ (rechtskräftig seit dem 31.03.1981) und ist in diesem als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhofserweiterung“ festgesetzt. Da sich im Laufe der letzten Jahre herausgestellt hat, dass nicht die gesamten öffentlichen Grünflächen hier für eine vorgesehene Friedhofserweiterung benötigt werden, hat die Gemeinde Eichenau bereits die südwestlich und nordöstlich angrenzenden, gut erschlossenen Bereiche neu überplant. Unmittelbar südwestlich gelegen grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan B 48 „Kindertagesstätte an der Tannenstraße“ an, welcher hier eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festsetzt. Südwestlich des Bebauungsplans B 48 hat die Gemeinde Eichenau den Bebauungsplan Nr. B 41 „Feuerwehrgerätehaus an der Tannenstraße“ aufgestellt. Nordöstlich gelegen ist der Umgriff der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans B 13; durch diese Änderung wurde ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel planungsrechtlich ermöglicht.

Da der gegenständliche Bereich durch einen Bebauungsplan überplant ist, durch die realisierte Bebauung der Kindertagesstätte und des Aldimarktes sowie die bestehende Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Tannenstraße geprägt und gefasst ist, sieht die Gemeinde Eichenau die Voraussetzungen als erfüllt an, um den gegenständlichen Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufzustellen.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 qm. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass der Bebauungsplan Beeinträchtigungen der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter befürchten lässt oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet.

Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplan zu erwarten sind, gelten gem. § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

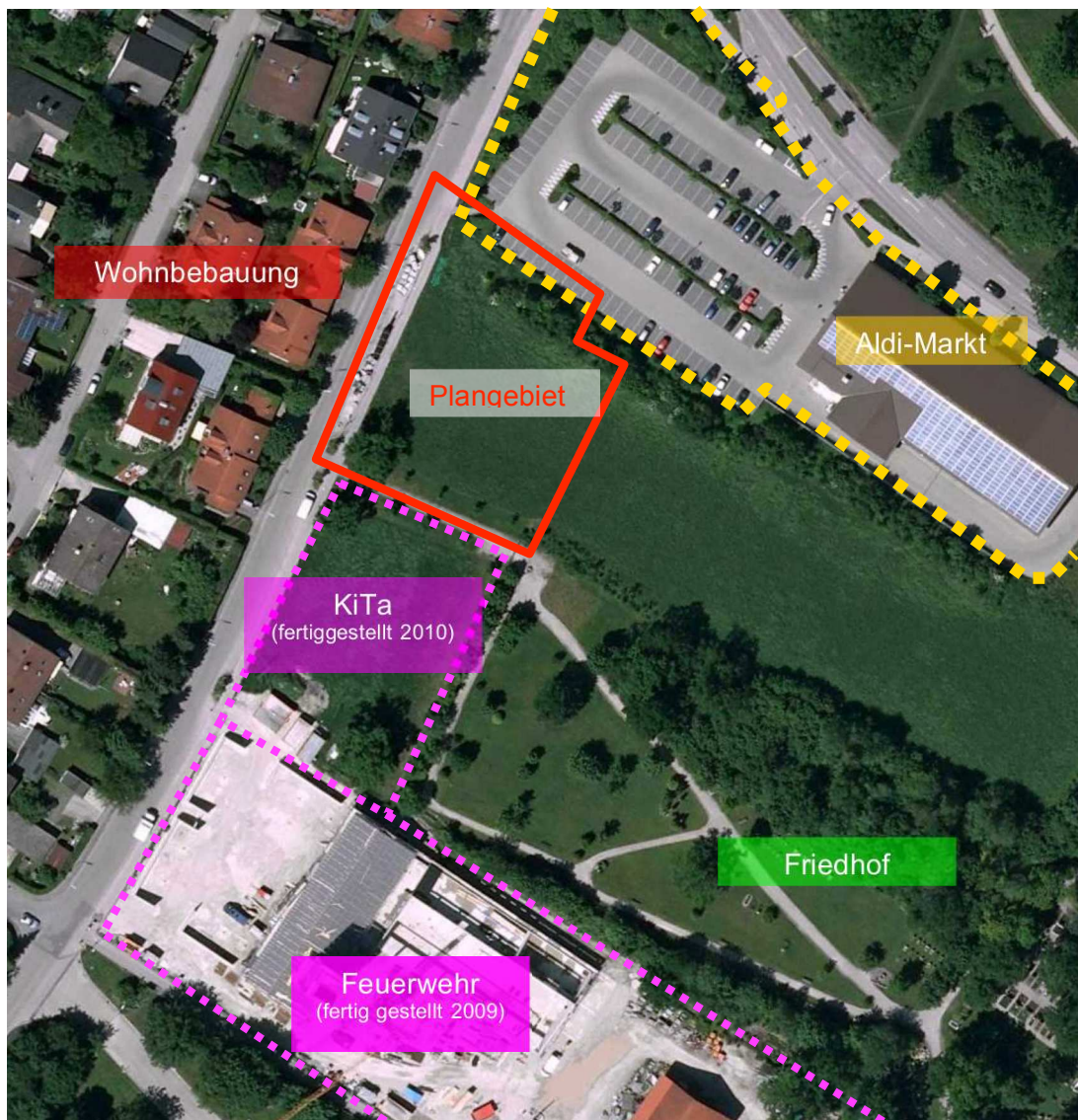
Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenau ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Im vorliegenden Bebauungsplan wird als Art der

Nutzung ein Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt. Gem. § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

2 Größe, Lage und Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Gemeinde Eichenau innerhalb des Siedlungsgebietes. Es handelt sich im Wesentlichen um einem Teil des unbebauten Grundstücks mit der Fl.Nr. 1984, sowie Teilbereiche der Fl.Nr. 1995/7, 1984/168 und 1984/169.

Der Umgriff des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 3.720 qm, dabei entfallen auf die Fl.Nr. 1984 ca. 2.830 qm, auf die Fl.Nr. 1984/168 ca. 30 qm, auf die Fl.Nr. 1995/7 580 qm (bestehende Tannenstraße) sowie auf die Fl.Nr. 1984/169 rund 280 qm (Parkplatz Aldi-Markt).



Lageplan des Plangebiets auf Basis des digitalen Luftbildes der Gemeinde Eichenau mit angrenzenden Nutzungen (unmaßstäblich)

Das Plangebiet wird im Westen von der Tannenstraße begrenzt, östlich anschließend befindet sich der gemeindeeigene Friedhof. Den südlichen Rand des Plange-

biets bildet ein öffentlicher Fuß- und Radweg, unmittelbar an die Fl.Nr. 1984/174 angrenzend, über welchen der Friedhof über einen Nebeneingang erschlossen wird. Auf der Fl.Nr. 1984/174 wurde eine private Kindertagesstätte im Jahr 2010 fertig gestellt und in Betrieb genommen, südlich daran anschließend auf den Fl.Nrn. 1993/12 und 1993/6 das Feuerwehrgerätehaus der freiwilligen Feuerwehr Eichenau. Nördlich des Plangebietes befindet sich mit dem Aldi-Einkaufsmarkt ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, dessen Parkplatz unmittelbar an das Plangebiet grenzt. Westlich der Tannenstraße schließt sich Wohnbebauung an.

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist momentan als extensive Wiese genutzt, die Tannenstraße ist bereits ausgebaut und der Anteil der Fl.Nr. 1984/169 dient dem bestehenden Aldi-Markt als Parkplatz (mit Eingrünung).

Das Gelände ist weitgehend eben.

4 Inhalt des Bebauungsplans

Wie schon unter Punkt 1 genannt, ist es Ziel und Zweck des Bebauungsplans, die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes (Drogeriemarkt) im unmittelbaren Anschluss an den bereits bestehenden Aldimarkt planungsrechtlich zu ermöglichen. Es sollen zu einen die bereits bestehenden Stellplätze und die direkte Einfahrt von der Hauptstraße (St 2069) mitgenutzt werden und zum anderen Synergieeffekte beim Einkaufen ermöglicht werden.

Eine Wohnnutzung in diesem Bereich, wie im Flächennutzungsplan vorgesehen, ist aufgrund der benachbarten Nutzungen (Aldi-Markt mit Anlieferung, Feuerwehrgerätehaus an der Tannenstraße) mit entsprechenden Lärmemissionen nur mit Einschränkungen möglich.

Die Art der Nutzung wird nunmehr als Sondergebiet Einzelhandel, analog zum benachbarten Bebauungsplan (2. Änderung des BP B13 „Gewerbegebiet“) festgesetzt, andere Nutzungen werden ausgeschlossen. Durch die Ansiedlung des Drogeriemarktes werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den vorhandenen Einzelhandel in der Ortsmitte Eichenaus gesehen.

Mit der Festsetzung einer max. Verkaufsfläche von 750 qm und einer max. Geschossfläche GF von 900 qm soll die flächenmäßige Entwicklung unterhalb der Großflächigkeit begrenzt werden; die Festsetzung einer GRZ von max. 0,8 soll die maximale Versiegelung des Grundstücks darlegen.

Zur Erschließung des geplanten Drogeriemarktes über den Parkplatz des bestehenden Aldi-Marktes ist es notwendig, die bestehenden Stellplätze im südöstlichen Bereich neu zu ordnen, um eine Zufahrt zum Drogeriemarkt zu ermöglichen. Diese Zufahrt (sowohl Anlieferung als auch Kundenverkehr) über den bestehenden Parkplatz scheint im Hinblick auf die Sicherheit der Kunden (insbesondere Radfahrer und Fußgänger) des Aldi-Marktes vertretbar. Gemäß der Betriebsbeschreibung ist eine Anlieferung mit 10-12 Europaletten viermal wöchentlich geplant – so dass ein ständiger Lieferverkehr über den bestehenden Parkplatz nicht zu erwarten ist. Diese Anlieferungen sind bevorzugt in den Zeiten vor und nach Ladenöffnung durchzuführen, so dass – auch im Eigeninteresse des Drogeriemarktes – Kunden möglichst wenig gestört werden. Die Fahrtwege bei Anlieferung des Aldi-Marktes erfolgen ebenfalls über den bestehenden Kundenparkplatz (Umfahrung des Gebäudes mit Ein-/ oder Ausfahrt über die Hauptzufahrt zum Parkplatz) bevorzugt außerhalb der Öffnungszeiten. Mit täglichen 250 Kfz-Bewegungen für den Drogeriemarkt ist zu

rechnen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es zu Synergie-Effekten zwischen Aldi-Markt und Drogeriemarkt kommen wird, so dass der tatsächlich zu erwartende zusätzliche Kundenverkehr auf dem bestehenden Parkplatz durch den zusätzlich angebotenen Drogeriemarkt geringer sein wird. Ein wesentlich erhöhtes Gefährdungspotenzial von Fußgängern und Radfahrern wird aufgrund dieser beiden Umstände nicht gesehen.

Die für das Bauvorhaben erforderliche Stellplatzanzahl richtet sich nach der gemeindlichen Stellplatzzahlsatzung. Die genaue Anzahl wird bei der Bauantragsstellung ermittelt. Im Bebauungsplangebiet sind 12 Stellplätze festgesetzt. Darüber hinaus erforderliche Stellplätze können auf dem Parkplatz der Aldi-Filiale nachgewiesen werden, da dort 130 Pkw-Stellplätze vorhanden sind und gemäß Baugenehmigung nur 67 Pkw-Stellplätze, davon 2 Behinderten-Stellplätze, für die Aldi-Filiale nachgewiesen werden müssen. Selbst bei Wegfall von 10-12 Stellplätzen im Bereich der Zufahrt vom Aldi-Parkplatz zum Drogeriemarkt kann der Stellplatzschlüssel für beide Bauvorhaben damit problemlos erfüllt werden. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze auf der Fl.Nr. 1984/169 als auch die Zufahrt über das genannte Grundstück ist entsprechend dinglich zu sichern. Zudem ist im Übergangsbereich der beiden Baugrundstücke eine Neuordnung der Grundstücksgrenzen vorgesehen.

Ebenso ist im Anschluss an die Tannenstraße vorgesehen, die Grundstücksgrenze in Teilbereichen aufzulösen um der tatsächlichen Situierung des bestehenden Fuß- und Radweges gerecht zu werden.

Das städtebauliche Konzept sieht eine eingeschossige, traufständige Bebauung mit einem Baukörper und Pultdach entlang der Tannenstraße vor, die die hinterliegenden Stellplätze und Anlieferbereiche von der Wohnbebauung der Tannenstraße abschirmt. Die zulässige Wandhöhe der straßenseitigen Gebäudeseite wird auf 4,50 m begrenzt (im Bereich des Rücksprungs an der zu erhaltenden Eiche auf 5,00 m), an der abgewandten Gebäudeseite darf die Wandhöhe 8,00 m betragen. Zum Friedhof hin wird die Gebäudehöhe durch den aufzuschüttenden und zu begrünenden Wall gebrochen, so dass eine Einsehbarkeit hier nicht gegeben ist.

5 Grünordnung

Für den Bebauungsplan, der im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, findet gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine Umweltprüfung statt. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten, zumal es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt. Der baulichen Entwicklung innerhalb geschlossener Ortschaften ist im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu geben.

Der bisher unbebaute Teil des Grundstücks wird als Wiese extensiv genutzt. Im südwestlichen Bereich des Grundstücks befindet sich eine Eiche, welche als zu erhalten festgesetzt wird. Entsprechende Maßnahmen werden durch die Festsetzung A 9.1 getroffen. Zudem wird der Bauraum so zugeschnitten, dass der Wurzelbereich der Eiche möglichst wenig beeinträchtigt wird. Da das Gebäude zudem nicht unterkellert wird, ist davon auszugehen, dass der Baum bei geeigneter Sicherung erhalten werden kann.

Zur gestalterischen Einbindung und Eingrünung des künftigen Baukörpers ist neben dem Erhalt der Eiche die Pflanzung von Einzelbäumen entlang der Tannenstraße festgesetzt.

Der bestehende Parkplatz des Aldi-Marktes ist nach Südwesten hin mit einem angeschütteten, bepflanzten Wall eingegrünt. Dieser muss zur Erschließung des neuen Drogeriemarktes und zur Umgestaltung der Stellplätze in diesem Bereich in Teilen abgetragen werden. Zur Ostseite des Plangebiets zum Friedhof (bzw. zu dessen Erweiterungsfläche hin) ist eine entsprechende Wallschüttung mit Begrünung durch eine Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen (vgl. Festsetzung A.9.3).

Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets, parallel des Weges zum Nebeneingang des Friedhofs wurden vier Eichen vor ca. 4 Jahren neu gepflanzt. Diese können jedoch aufgrund des Heranrückens der Schallschutzwand hier nicht erhalten werden. Ggf. können diese jedoch zur weiteren Eingrünung des Grundstücks genutzt und umgepflanzt werden.

6 Immissionsschutz

Bereits bei grundsätzlichen Planungsüberlegungen wurde dem Schutz der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet WA und Kindertagesstätte) dahingehend Rechnung getragen, als das eine direkte Zufahrt zum geplanten Drogeriemarkt nicht über die Tannenstraße, sondern über den Parkplatz des Aldi-Marktes erfolgt. Dieser ist direkt an die St 2069 (Hauptstraße) angebunden. Durch die Stellung des Baukörpers und die Ausrichtung des Pultdachs mit Neigung zur Tannenstraße hin werden die von der Wohnbebauung abgewandten Stellplätze zusätzlich abgeschirmt.

Zur Prüfung, ob die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete im Bereich der Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Tannenstraße sowie der benachbarten Kindertagesstätte durch den Betrieb (Kundenverkehr, Lieferung) des geplanten Drogeriemarktes nicht überschritten werden, wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durch das Büro Müller-BBM erstellt (August 2011, Bericht Nr. M94 291/1).

Diese stellt fest, dass eine Nachtanlieferung des Drogeriemarktes nicht möglich ist. Auf die Unzulässigkeit der Warenanlieferung zwischen 22:00 und 06:00 wird hingewiesen. Zum Schutz der Kindertagesstätte (etwa zeitgleiche Öffnungszeiten) vor Lärmimmissionen durch Kundenverkehre ist eine Schallschutzwand an der Südseite des Plangebiets zu errichten (vgl. Festsetzung A.12.1).

Entsprechend dieser Vorgaben ist eine schalltechnische Verträglichkeit des geplanten Drogeriemarktes mit den umgebenden Nutzungen gegeben.

Gemeinde: Eichenau, den.....

 (Hubert Jung, Erster Bürgermeister)