

Begründung für den Bebauungsplan im Raum Schulhaus -
Gebiet zwischen der B 471, der Bahnlinie München-Augsburg,
dem Grundstück Flur-Nr. 549 und dem Überschwemmungsbereich
der Amper.

Der Bebauungsplan wurde aus dem mit Regierungsentschließung
vom 17.12.1969 genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt
und umfaßt eine Fläche von ca. 13,6 ha. Es ist ein allgemei-
nes Wohngebiet vorgesehen, in dem etwa 5,2 ha von Gemeinbe-
darfsflächen eingenommen werden.

In den Gemeinbedarfsflächen soll das Gemeindezentrum mit
Schule, Verwaltungsgebäude, Feuerwehrgerätehaus, Kirchen
beider Konfessionen und den dazugehörigen Einrichtungen, wie
Pfarrhaus, Kindergarten, Jugendsaal u.ä. entstehen. Die Flä-
chen sind entsprechend gekennzeichnet. Die nordöstlich der
Gemeinbedarfsflächen liegenden Grundstücke sollen neben Woh-
nungen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Hand-
werksbetriebe aufnehmen. Den Nutzungsumfang bestimmt eine
gesonderte Spalte der Nutzungsschablone.

In der Restfläche sind nach der Nutzungsschablone nur Woh-
nungen vorgesehen. Die Nutzungsziffer ist durch die Nut-
zungskriterien für die Bauleitplanung in Lärmschutzberei-
chen von Militärflugplätzen bestimmt. Die Vorstellungen der
Gemeinde waren höhere Geschoßflächenzahlen, um ein Gemein-
zentrum mit der hierfür angemessenen Bebauung zu schaffen,
doch ließen dies die Nutzungskriterien nicht zu.

Um den Anforderungen des Schallschutzes im Städtebau Rech-
nung zu tragen, wurde an der Bundesbahn ein 80 m und an der
B 471 ein 110 m breiter Grünstreifen eingeplant, der nach
einem Begrünungsplan bepflanzt werden soll. Die Grünzone
kann, auch wenn sie durch eine Straße von den bebaubaren
Flächen getrennt liegt, in die Berechnung der GFZ einbezo-
gen werden.

Außerdem wurde durch die Baulinien festgelegt, daß die Ge-
bäude gegenüber den Lärmquellen Bahn und B 471 durch ge-
schlossene Bauweise eine Schallwand bilden. Die Wohnungen

sollen dabei so ausgerichtet werden, daß ihre der Ruhe bedürftenden Räume auf der, der Bahn und der B 471 abgewandten Seite liegen.

Die Bebauung ist II- bis IV-geschossig, wobei die höchsten Gebäude auf den Gemeinbedarfsflächen und auf den nordöstlich angrenzenden Grundstücken, die von den Nutzungskriterien am wenigsten eingeschränkt sind, errichtet werden können.

Es wurde auf ein in sich geschlossenes Siedlungsbild geachtet. Als Dachform werden Flachdächer angestrebt. Abweichende Dachformen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie in Einklang mit der künstlerischen Gesamthaltung des Gebäudes stehen.

Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt über die Haupt- oder Dachauer Straße, die in etwa 1,5 bzw. 3 km Anschluß an den überörtlichen Verkehr (B 471) finden und die noch innerhalb der geschlossenen Ortslage Anschluß zu den umliegenden Orten anbieten.

Unmittelbar am Baugebiet liegt die künftige S-Bahnhaltestelle Estings. Zur Zeit führt die günstigste Verbindung nach München mit öffentlichen Verkehrsmitteln noch über den Bahnhof Olching, der vom Baugebiet zu Fuß in etwa 1,5 km und mit dem PKW in etwa 3 km zu erreichen ist.

Die innere Erschließung erfolgt über eine 6 m breite Ringstraße und über 2 m breite Gehwege. Die Durchlässigkeit der Gemeinbedarfsflächen wird durch 2,5 m breite Wege, auf denen ein Gehrecht zu gunsten der Allgemeinheit besteht, gewährleistet.

Die Zahl der überdachten Garagen muß 70 % der Zahl der Wohnungen erreichen. 30 % der Zahl der Wohnungen müssen als offene Stellplätze ausgewiesen werden. Darüber hinaus verlangt der Bebauungsplan Besucherparkplätze die 1/10tel der Zahl der Wohnungen entsprechen sollen. Die für die öffentlichen Einrichtungen und die gewerblichen Flächen notwendigen Stellflächen sind ausgewiesen, können aber nach Bedarf auch noch erweitert werden. Die öffentliche Parkfläche an der Bahnlinie mit ca. 160 Stellplätzen ist auf den Bedarf der künftigen S-Bahnhaltestelle abgestimmt.

Öffentliche Grünflächen sind nicht mehr ausgewiesen, doch ist der private Grüngürtel mit Wegen, auf denen ein Gehrecht für die Allgemeinheit liegt, erschlossen. Kinderspielplätze müssen laut Bayer. Bauordnung bei den Wohngebäuden auf privatem Grund angelegt werden. Der Bolzplatz weist eine Fläche von 1200 qm auf.

Der Bebauungsplan verlangt dem Umweltschutz angepasste Heizungsanlagen.

Die Fläche der öffentlichen Erschließungsanlagen beträgt ca. 9500 qm und nimmt damit ca. 7 % der Gesamtfläche ein. Es sind etwa 310 Wohnungen zu erwarten, die ca. 950 Personen aufnehmen können.

Es ergibt sich somit eine

Brutto - Wohnungsdichte von

310 Wohnungen auf 13,6 ha = 23 WE/ha

Netto - Wohnungsdichte von

310 Wohnungen auf 12,65 ha = 25 WE/ha

Diese niedrigen Werte ändern sich noch, wenn die, in die Berechnung einbezogenen Gemeinbedarfsflächen (mit Parkplatz), die kaum Wohnungen aufweisen, aber einen erheblichen Teil der Gesamtfläche einnehmen, nicht eingerechnet werden.

Gesamtfläche ohne Gemeinbedarf: 8,4

Erschließungsfläche: 0,95

Einwohner: 900

Wohnungen: 290

Brutto - Wohnungsdichte

290 WE auf 8,4 ha = 35 WE/ha

Netto - Wohnungsdichte

290 WE auf 7,45 ha = 39 WE/ha

Umgerechnet auf die Einwohner

Brutto - Wohnungsdichte = 107 EW/ha

Netto - Wohnungsdichte = 121 EW/ha

Die Einwohnerzahl der Gemeinde beträgt zur Zeit etwa 3900, wird aber bedingt durch die Fertigstellung des Baugebietes zwischen Dachauer-, Palsweiser- und der Ringstraße noch

1973 auf 5500 - 6000 anwachsen. Der Bebauungsplan im Raum Schulhaus, der etwa 1976 verwirklicht sein könnte, wird weitere 950 EW nach Esting bringen. Zusammen mit den Ortslückenschließungen kann die Gemeinde 1976 7500 - 8000 EW erreichen.

Folgende Bedarfszahlen sind daraus zu ermitteln:

| | |
|---------------------------------------|-------------|
| Altenheimplätze: | 6 % = 480 |
| Kindergartenplätze: | 5 % = 387 |
| Grundschulplätze: | 6 % = 465 |
| Hauptschulplätze: | 3 % = 233 |
| Plätze an weiterführenden Schulen: | 4,5 % = 349 |

Bis 1976 könnten folgende Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden:

| | |
|-------------------------|-------------|
| Altenheimplätze: | noch offen |
| Kindergartenplätze: | 140 = 36 % |
| Grund- und Hauptschule: | 700 = 100 % |
| weiterführende Schulen: | 349 = 100 % |

Diese Aufstellung weist Zahlen auf, die nur mit größter Anstrengung der Gemeinde und sicherlich auch der überörtlichen Träger erreicht werden können.

Ein Zurück gibt es nicht mehr, da sonst die Pflichtaufgaben, die alleine aus der Bebauung des Gebietes zwischen der Palsweiser-, Dachauer- und Ringstr. bereits erwachsen sind, nicht erfüllt werden können. Der Bebauungsplan enthält nämlich die Flächen, die für die Erweiterung der Schule, den Bau eines kirchlichen Kindergartens und die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses und der Gemeindeverwaltung vorgesehen sind. Ein Scheitern des Bebauungsplanes hätte zur Folge, daß diese Einrichtungen nicht in Bälde erstellt werden könnten, da erst wieder neue Grundstücke erworben werden müßten. Dies würde die finanzielle Leistungskraft der Gemeinde bei weitem übersteigen. Aus dem Baugebiet im Raume Schulhaus sind im wesentlichen folgende Erschließungskosten und Nachfolgelasten zu erwarten:

1) Erschließungskosten

a) Straßenbau ca. 500.000,-- DM

b) Die anderen zur Erschließung zählenden Einrichtungen werden über die Zweckverbände und Spartenräger abgerechnet.

2) Nachfolgelasten anteilig

| | |
|---|---------------------------------|
| a) Erweiterung der Grund- und Hauptschule für 86 Schüler à 16 000,-- DM | 1 376 000,-- DM |
| b) weiterführende Schulen für 43 Schüler à 19 000,-- DM | 817 000,-- DM |
| c) Kindergarten für 48 Kinder | 300 000,-- DM |
| d) Verwaltungsgebäude und Feuerwehrgerätehaus Gesamtkosten 3,5 Mio. 1/8 davon | 437 000,-- DM |
| e) Erweiterung des Verwaltungsapparates, der Einrichtung und des Geräteparks | 50 000,-- DM |
| f) Ausstattung der Feuerwehr | 50 000,-- DM |
| g) Sonstiges | 100 000,-- DM |
| | <u>3 130 000,-- DM</u> ===== |

Davon müßte durch Zuschüsse abgedeckt werden können :

| | | |
|--------|---|---------------------------------|
| bei a) | 25 % | 400 000,-- DM |
| bei b) | 50 % | 475 000,-- DM |
| bei c) | 66 % | 231 000,-- DM |
| bei d) | 20 % aus 150 000,-- DM (Feuerwehrgerätehaus) | 30 000,-- DM |
| bei f) | 25 % | 12 500,-- DM |
| | | <u>1 148 000,-- DM</u> ===== |

sodaß ein von der Gemeinde zu finanzierender Restbetrag in Höhe von 1 982 000,-- DM entsteht.

Die Gemeinde erwartet die Deckung eines erheblichen Teiles dieses Betrages durch Nachfolgelastenbeiträge und wird den verbleibenden Restbetrag bei größter Anstrengung decken können.

GEMEINDE ESTING
Esting, den 28.6.73



März
1. Bürgermeister