

Sitzungsunterlagen

8. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses 02.12.2020

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Einladung öffentl.	5
--------------------	---

Vorlagendokumente

TOP Ö 2 Neubau einer Wohnanlage (51 WE) und TG mit 72 Stpl. und 8 oberirdischen Stp., Hubertusstraße Fl.Nr. 886, Gem. FFB	
Vorlage mit Sitzungsdaten PBA 02.12.2020 2186/2020	7
Anlage 1 Umgriffsplan Aufstellung BBP 2186/2020	17
Anlage 2 Änderung FNP Vergleich 2186/2020	19
TOP Ö 3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan 50/13-2 erneuter Billigungsbeschluss	
Vorlage mit Sitzungsdaten PBA 11.11.2020 abgesagt 2233/2020	21
Anlage 1 Protokollauszug_PBA 15.02.2017 und_STR 21.02.2017 2233/2020	41
Anlage 1b Protokollauszug STR 23-07.2019 Satzungsbeschluss 50/13-1 2233/2020	45
Anlage 2 Stellungnahme Regierung von Oberbayern vom 16.09.2020 2233/2020	49
Anlage 3 Stellungnahme Haaf vom 14.09.2017 2233/2020	51
Anlage 4a Einwände aus der 1. und 2. Auslegung 2233/2020	53
Anlage 4b Hinweise aus der 1. und 2. Auslegung aus 2017 2233/2020	83
Anlage 5a Stand 2017 2233/2020	99
Anlage 5b Stand 2020 2233/2020	113

Stadt Fürstenfeldbruck Postfach 1645 82245 Fürstenfeldbruck

An die/ das/ den
Mitarbeiter/innen der Stadtverwaltung
Behindertenbeirat/ Seniorenbeirat/
Sportbeirat/ Stadtjugendrat/ Umweltbeirat/
Wirtschaftsbeirat
Stadtwerke Fürstenfeldbruck
Veranstaltungsforum Fürstenfeld
Vertreter der Presse

Bauamt / sr.

Hauptstraße 31

82256 Fürstenfeldbruck

Telefon: 08141 / 281-0

Telefax: 08141 / 282-1199

Allg. Öffnungszeiten:

Mo – Fr 08:00-12:00 Uhr

Do 14:00-18:00 Uhr

und nach Vereinbarung

<http://www.fuerstenfeldbruck.de>

Info@fuerstenfeldbruck.de

Fürstenfeldbruck, 10.11.2020

Einladung zur **8. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Planungs- und** **Bauausschusses**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu der am **Mittwoch, 02.12.2020, 18:00 Uhr**, im Veranstaltungsforum Fürstenfeld, Kleiner Saal stattfindenden Sitzung **des Planungs- und Bauausschusses** ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Bekanntgabe von in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen
gem. Art. 52 Abs. 3 GO
2. Neubau einer Wohnanlage (51 WE) und TG mit 72 Stpl. und 8 oberirdischen Stp.,
Hubertusstraße Fl.Nr. 886, Gem. FFB
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan 50/13-2 erneuter Billigungsbeschluss
4. Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil:

1. Bauleitplanung
2. Verschiedenes

Freundliche Grüße

Christian Stangl
2. Bürgermeister

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2186/2020

8. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Neubau einer Wohnanlage (51 WE) und TG mit 72 Stpl. und 8 oberirdischen Stp., Hubertusstraße Fl.Nr. 886, Gem. FFB			
TOP - Nr.			Vorlagenstatus öffentlich		
AZ:			Erstelldatum	02.07.2020	
Verfasser		Schnödt, Andreas, Feitl Inés	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet		42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Entscheidung	02.12.2020	Ö

Anlagen:	1. Umgriffsplan Aufstellung BBP 2. Lageplan Änderung FNP Vergleich
----------	---

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:

1. Das Vorhaben wird nach § 17 Abs. 2 Nr. 5 b GeschO zur Kenntnis genommen.
2. Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung wird ein Fachbeirat eingesetzt.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz			mittel	
Umweltauswirkungen			mittel	
Finanzielle Auswirkungen			Nein	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

Sachvortrag:**I. Gegenstand**

Gegenstand des Antrages auf Vorbescheid ist Variante 1 die Errichtung einer Wohnanlage mit 51 Wohneinheiten verteilt auf drei Hauseinheiten, einer Tiefgarage mit 72 Stellplätzen und 8 oberirdischen Stellplätzen auf der Flurnummer 886, gem. FFB. Es wurde eine weitere Variante 2 für den Beschlussvorschlag beantragt mit 53 Wohneinheiten und 74 Tiefgaragen sowie 8 oberirdischen Stellplätzen.



Lageplan_Version 1_maßstabslos_Walser Projektmanagement GmbH

Das Baufeld wird durch die drei Hauseinheiten mit unterschiedlichen Wandhöhen aufgeteilt. Bezeichnet werden diese Gebäude mit Haus A, B und C. Haus A und B liegen entlang der Hubertusstraße im Osten. Haus B und C verlaufen entlang der Baufeldgrenze parallel zu der angrenzenden Reihenhausbauung. Das Bauvorhaben besitzt folgende

Werte: Variante 1 GR 1.012 m², GRZ 0,28, GF 3.696 m², GFZ1,03

Variante 2 GR 1.056 m², GRZ 0,29, GF 3.810 m², GFZ1,06

Unter den Häusern befindet sich in einem Großteil des Grundstücks eine TG, zwischen und unter allen drei Häusern.

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt über die Hubertusstraße unter/in Haus B im Norden des Grundstücks. Weitere oberirdische Stellplätze werden an der Hubertusstraße erstellt. Fahrradstellplätze werden im Norden der Baugrenze, angrenzend an die Reihenhausbauung, entstehen.

Die Anzahl der Stellplätze ist gemäß der Stellplatzsatzung zu berechnen und nachzuweisen.

Die fußläufige Erschließung der Gebäude soll über Wege von der Hubertusstr. aus entstehen, wobei hier auch eine zusätzliche Wegeverbindung zum Rothschaiger Feldweg entstehen soll.



Freiflächenplan mit Dachaufsicht_Version 1_maßstabslos_Walser Projektmanagement GmbH



Ansicht Hubertusstraße Straßenverlauf_Version 1_maßstabslos_Walser Projektmanagement GmbH

Haus A liegt im Südteil, an der Spitze des Baufeldes entlang der Hubertusstraße mit einer Länge von 23,90 m. Es besitzt eine Tiefe von 16,25 m. Dieses soll das mit der höchsten Geschossigkeit von E+III+T werden, es ist somit 5- geschossig. Das Gebäude wird über zwei Terrassengeschosse von Norden nach Süden abgetreptt/abgestuft. Die maximale Wandhöhe ca.15,41 m, die minimale Wandhöhe ca. 9,64 m. Die Dachflächen werden als begehbare Terrassen und als Flachdach, extensiv begrünt, ausgebildet. Es besitzt eine Grundfläche von 353,64 m².

Das Haus B liegt nördlich von Haus A im Baufeld und verläuft auch parallel zur Hubertusstraße. Zur Straße besitzt es eine Länge von 23,80 m und ist 18,00 m tief. Es ist um ein Geschoss niedriger als Haus A, also E+II+T bzw. 4 geschossig. Die gesamte Wandhöhe beträgt ca. 12,32 m und ca. 9,54 m ohne Terrassengeschos. Das Dach wird als Terrasse und Flachdach, extensiv begrünt, ausgebildet. Es besitzt eine Grundfläche von 351,92m².

Das Haus C ist auch im nördlichen Bereich des Baufeldes, jedoch westlich von Haus B. Das Gebäude besitzt eine Länge von 21,40 m zu den Grundstücksgrenzen der im Norden liegenden Reihenhäusern. Die kürzere Seite des Gebäudes hat eine Tiefe von 17,00 m und grenzt mit dieser an den Rothschaiger Feldweg. Es hat von der Geschossigkeit noch ein Geschoss weniger als Haus B. Es ist somit E+I+T gleichzusetzen mit 3 Geschossen. Die gesamte Wandhöhe beträgt ca. 9,53 m mit und 6,65 m ohne Terrassengeschos. Es besitzt eine Grundfläche von 306,30m².

Die Gebäude flachen/treppen sich von Süden nach Norden Richtung Reihenhäuser (E+I+D/II+D) ab. In Ihrer Grundfläche besitzen die Gebäude vor und Rücksprünge und sind somit nicht rechteckig. In Variante 2 sind die Gebäudelängen und -tiefen nicht nennenswert größer, die Wandhöhen bleiben gleich.

Die vorgelegte Planung hält die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen ein.

Der Antragsteller stellt im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid folgende Fragen:

Fügt sich der *Neubau einer Wohnanlage mit 51 Wohneinheiten, Tiefgarage mit 72 Stellplätzen und 8 oberirdischen Stellplätzen* gemäß den beigefügten Planunterlagen vom 26.10.2020

nach der **Art der baulichen Nutzung**

nach dem **Maß der Baulichen Nutzung**

nach der **Bauweise**

nach der **überbaubaren Grundstücksfläche**

in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist damit **bauplanungsrechtlich zulässig?**

Ist der *Neubau einer Wohnanlage mit 51 Wohneinheiten, Tiefgarage mit 72 Stellplätzen und 8 oberirdischen Stellplätzen* gemäß den beigefügten Planunterlagen vom 26.10.2020 **abstandsflächenrechtlich zulässig?**



3D Luftbild mit Umgebung Version 1_maßstablos_Darstellung 1_Walser Projektmanagement GmbH

II. Planungsrechtliche Beurteilung:

Das im Betreff genannte Baugrundstück liegt im überplanten Innenbereich und ist demzufolge nach § 34 Baugesetzbuch -BauGB- zu beurteilen. Danach ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ein Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Maß und Art der baulichen Nutzung:

In der näheren Umgebung ist eine homogene Nutzungsstruktur zu erkennen und entspricht eindeutig einem allgemeinen Wohngebiet. Somit entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem faktisch allgemeinem Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung -BauNVO-.

Betrachtet man das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und der Höhen der baulichen Anlagen, findet man in der direkten Umgebung überwiegend E+1+D-Häuser (Wandhöhe: von ca. 5,50 m bis ca. 6,00 m). Desweiteren sind auch in der näheren Umgebung, E+III+D-Häuser (Wandhöhe: ca. 11,00 m) sowie fünfgeschossige Häuser mit Flachdach (Wandhöhe: ca. 15,50 m) vorhanden.

Die nähere Umgebung des Vorhabengrundstücks wird durch den Ausschnitt, Darstellung 1 und 2 bestimmt. Man erkennt, es wird durch die fünf- bzw. viergeschossige sowie E+I+D-Wohnbebauung definiert. Im städtebaulich relevanten Gebiet sind Dachformen mit Giebel bzw. Flachdach vorhanden.

Das Vorhaben fügt sich dennoch hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit und Wandhöhe) in die Umgebung ein. Wie oben erläutert, ist in der näheren Umgebung eine aneinandergrenzende Mischung von kleinteiliger Bebauung und mehrgeschossig bebauten Bereichen. Somit entsteht zwischen dem Vorhabengrundstück und der Bebauung der Hubertusstraße 16-22 eine wechselseitige Prägung in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und kann dafür herangezogen werden.

Zusammenfassend ergibt sich, dass sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt; das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Drittschützende Nachbarrechte werden nicht tangiert, da u.a. die Abstandsflächen eingehalten werden. Auch sonstige nachbarschaftsrechtliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

III. Städtebauliche Einordnung – bisheriges und weiteres Verfahren

Aus **städtebaulicher Sicht** ist das beantragte Klein-Ensemble aus **drei Wohngebäuden mit max. fünf Geschossen** (städtebaulich alle drei eingereichten Varianten gleich) **gerade noch vertretbar**, da es sich insofern in die umgebende Bebauung einfügt, als das nach Norden zu der unmittelbar angrenzenden niedrigen Reihenhausbauung und in Ost-West Ausrichtung, eine **grundsätzliche Abstufung** der angrenzenden Gebäude, „Haus B“ mit max. vier Vollgeschossen und „Haus C“ mit max. drei Vollgeschossen vorgenommen wird. Weiterhin erfolgt eine nochmalige **bauliche Rücksichtnahme** zu den Bestandsgebäuden durch ein Einrücken der obersten Terrassen-Geschosse. Die **Ost-West Abstufung** von der Hubertusstraße zum Rothschaiger Feldweg kann aus städtebaulicher Sicht nachvollzogen werden. Es wird durch Gebäudehöhe und Nord-Süd Stellung der Häuser A und B eine Straßenraumkante zur Hubertusstraße hin ausgebildet und zumindest erkennbar Bezug auf die nördlich der Reihenhäuser liegende fünfgeschossige Blockwohnungsbebauung genommen. Das **südliche „Haus A“**, mit insgesamt fünf Geschossen, kann zwar gegebenenfalls einen **städtebaulichen Abschluss** bzw. eine bauliche Eingangssituation zur Rothschaiger Straße hin darstellen und ist über zwei Geschosse ebenfalls abgestuft. Angesichts der Stadteingangssituation sieht hier die Verwaltung prinzipiell ein **Potenzial** für einen stärker definierten **städtebaulichen Akzent am Südrand**. Im Gegenzug könnte die Gebäudehöhe und – dichte der übrigen Bebauung zu Gunsten einer weiteren Abstufung zum Gebäudebestand nach Norden sowie einer **geringeren Versiegelung** reduziert werden und somit insgesamt **ähnliche Dichtewerte** wie in der vorliegenden Planung erreicht werden.

Planungsrechtliche Situation (Baugrundstück und Umgebung):

Das beantragte **Baugrundstück Flurnummer 886/0**, Gemarkung Fürstenfeldbruck, liegt **nicht** im **Geltungsbereich** eines **Bebauungsplanes**. Sämtliche Gebiete direkt östlich der Hubertusstraße unterliegen rechtskräftigen Bauleitplanungen, sowie große Teile nördlich bzw. nordwestlich. Für den direkt nördlichen angrenzenden Bereich (Reihenhausbebauung und Blockbebauung) besteht jedoch keine Bauleitplanung. Sowohl in „Körnigkeit“ als auch Höhe und Dichte können, wie in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben, entsprechende Bezüge in die umgebende Bebauung festgestellt werden, die ein **Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB** erkennen lassen.

Durch die beantragte Planung würde sich bei einer Genehmigung nach § 34 BauGB **eine kleinräumige Veränderung der baurechtlichen Ausgangslage** für das **Umfeld** ergeben. Im direkt nördlich angrenzenden Bereich (Reihenhäuser) würde auf Grund des dann sowohl von **Norden** als dann auch von Süden heranzuziehenden Maßes der Baulichen Nutzung (Wegfall der Maßgabe „Abstufung zum Siedlungsrand“) sich eine **Mehrung des nach § 34 BauGB zulässigen**. Auf Grund der aber bereits nördlich der Reihenhäuser bestehenden Geschosswohnungsbebauung mit bis zu fünf Geschossen wird die zusätzliche Mehrung durch die vorliegende Planung aber als vertretbar gesehen.

Bauleitplanung:

Durch die **Aufstellung einer Bauleitplanung** könnten andere städtebaulichen Lösungen rechtlich umgesetzt und einer ungeregelten Mehrung von Baurecht im Umfeld entgegen gesteuert werden. Eine Sicherung des damit einhergehenden verpflichtenden Anteils an sozialem Wohnungsbau (40% der zusätzlichen, durch Bauleitplanung geschaffenen, Geschossfläche für Wohnen) würde so ebenfalls gewährleistet. Grundsätzlich sollte je nach Erfordernis und Mitwirkung die Aufstellung einer Bauleitplanung das **präferierte Mittel** darstellen.

Bauleitplanungen sind durch Städte und Kommunen aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Für das im Antrag genannte Flurstück 886 allein besteht aktuell kein zwingender Anlass (Handlungsbedarf) zur Aufstellung einer Bauleitplanung. **Eine grundsätzliche städtebauliche Fehlentwicklung kann durch die eingereichte Planung nicht gesehen werden, jedoch wäre eine städtebauliche Optimierung wünschenswert**, die gegebenenfalls Anlass zur Aufstellung einer Bauleitplanung geben würde. Weiterhin sind unabhängig davon die westlich des Rothschaiger Feldwegs liegenden **Grün- und Waldflächen** (Wald mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz, Erholung Stufe I, Bayerische Forstverwaltung 2018) dringend zu **sichern** und das Umfeld planungsrechtlich zu regeln. Hierfür besteht ein **grundsätzlicher Anlass** zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (siehe Anlage 1), zumindest aber zur Änderung des Flächennutzungsplans.

Flächennutzungsplan:

Im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** von 1983 war für das beantragte Baugrundstück Wohnbaufläche bzw. noch mittig eine trennende Grünfläche mit geplanter Baumreihe vorgesehen. Ebenso an der Rothschaiger Straße im Süden. Die übrige Fläche zwischen Hubertusstraße und Cerveteristraße im Westen wurde als Wohnbaufläche dargestellt. In den letzten 20 Jahren ist hier ein erhaltenswerter Bestandswald aufgewachsen. In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes von 2008 ist für das Grundstück, sowie auf den Flächen südlich davon an der Hubertusstraße bis zur Rothschaiger Straße Wohnbaufläche und für die Flächen nach Westen zur Cerveteristraße Grün- bzw. Waldfläche dargestellt (siehe Anlage 2).

Unabhängig von der Wahl der weiteren Vorgehensweise **sollte zur Klarstellung der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung sowie zur Sicherung des Bestandswaldes** auf den westlich angrenzenden Flurstücken 875, 876, 877, 878 und 879/1, Gemarkung Fürstenfeldbruck, **zumindest eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes** erfolgen (siehe Anlage 2).

IV. Für das weitere Vorgehen ergeben sich mehrere Möglichkeiten:

1. **Keine Aufstellung eines Bebauungsplans. Zustimmung zum Vorbescheid** unter der Voraussetzung eines **Einfügungsgebotes** des Bauvorhabens **nach § 34 BauGB** und gegebenenfalls Verpflichtung zur Einbeziehung eines Fachbeirates (Fassadengestaltung). Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zur Sicherung der Grün- und Waldflächen im Umfeld (siehe Anlage 2).

Vorteil: Zeitersparnis für Bauwerber und Zeit- und Kapazitätssparnis für die Verwaltung; schnelles Baurecht; Minderung des dringenden Wohnraumbedarfs

Nachteil: keine städtebauliche Optimierungsmöglichkeit; lediglich Gestaltungsbeirat zur Fassadengestaltung; unregelmäßige Mehrung von Baurecht sowie keine Sicherung von Sozialen Wohnungsbau-Anteilen im Umfeld; keine verbindliche Sicherung der Grün- und Waldflächen im Umfeld

2. **Aufstellung eines Bebauungsplans** westlich der Hubertusstraße ergänzend zur o. g. Flächennutzungsplanänderung gegebenenfalls mit verfahrensbegleitendem Fachbeirat, Miteinbeziehung des beantragten Grundstücks und **keine Zustimmung zum beantragten Vorbescheid** (siehe Anlage 1).

Vorteil: Möglichkeit zur städtebaulichen Optimierung; Schutz der Grün- und Waldflächen; keine unregelmäßige Mehrung von Baurecht sowie Sicherung von Sozialen Wohnungsbau-Anteilen im Umfeld des beantragten Grundstücks

Nachteil: Zeitverzögerung für Bauwerber; Kapazität in der Verwaltung benötigt; keine aktuelle Priorisierung; keine schnelle Umsetzung; möglicher Rückzug des Investors

3. **Aufstellung eines Bebauungsplans** westlich der Hubertusstraße ergänzend zur o. g. Flächennutzungsplanänderung gegebenenfalls mit verfahrensbegleitendem Fachbeirat. Miteinbeziehung des beantragten Grundstücks und ggf. **Zustimmung zum beantragten Vorbescheid** unter der Voraussetzung eines Einfügungsgebotes des Bauvorhabens nach § 34 BauGB und ggf. Verpflichtung zur vorherigen Einbeziehung eines Fachbeirates (Fassadengestaltung). Auf eine Weiterführung der Bauleitplanung in diesem Bereich könnte dann verzichtet werden (siehe Anlage 1).

Vorteil: langfristige städtebauliche Gestaltung des Gesamtbereichs möglich; Schutz der Grün- und Waldflächen; keine Zeitverzögerung für Bauwerber; keine unregelmäßige Mehrung von Baurecht sowie Sicherung von Sozialen Wohnungsbau-Anteilen im Umfeld des beantragten Grundstücks

Nachteil: keine städtebauliche Optimierungsmöglichkeit; keine einheitliche städtebauliche Sprache; gegebenenfalls Kapazität in der Verwaltung nötig

V. Vorkaufsrecht und Fachbeirat

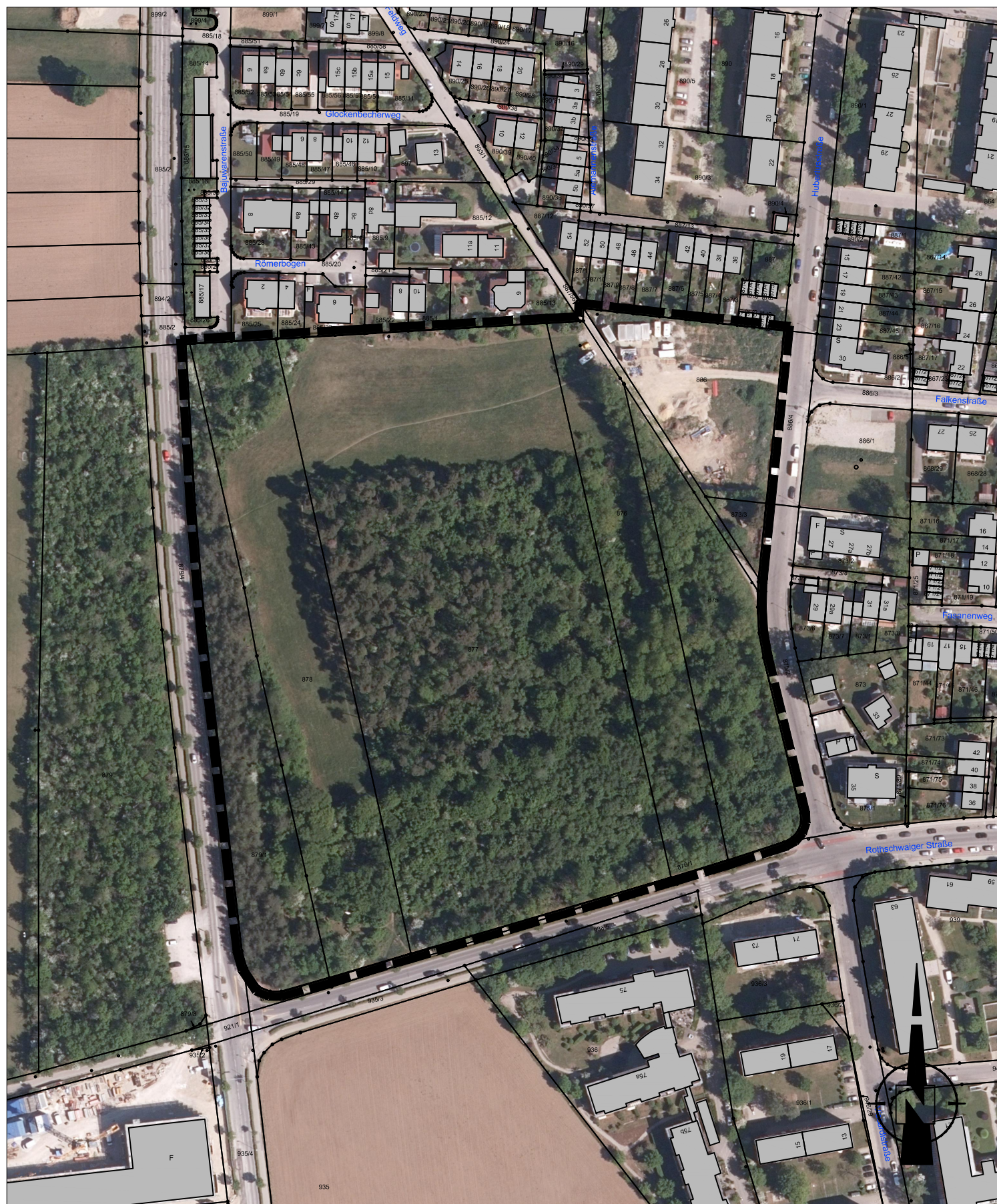
Bzgl. des Vorkaufsrechts wird auf die Vorlage Nr. 2138/2020 verwiesen, die am 23.06.2020 im Stadtrat nichtöffentlich behandelt wurde.

Die Grundstückseigentümer werden sich weiter vertraglich verpflichten, einem Fachbeirat zuzustimmen und dessen Ergebnisse anzuerkennen

Der Fachbeirat nimmt Einfluss auf die Gestaltung des Bauvorhabens, die Positionierung der Baukörper und die Kubatur, soweit abstandsflächenrechtlich möglich, nicht jedoch auf den grundsätzlichen Umfang des Bauvorhabens. Grundlage für den Fachbeirat wird der vorliegende Entwurf sein. Nach Durchführung des Fachbeirats erhält der Ausschuss den endgültigen Entwurf nochmals zur Kenntnis.

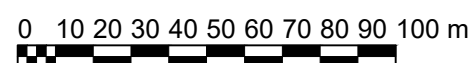
Der Fachbeirat setzt sich üblicherweise aus Architekten und Politikern zusammen. Meistens besteht er aus 7 oder 9 Mitgliedern, wobei die fachlichen Mitglieder die Mehrheit bilden. Die Fachjury besetzt die Verwaltung in Absprache mit den Grundstückseigentümern, wobei im Zweifel die Stadt entscheidet. Die politischen Vertreter werden von der jeweiligen Partei/ Gruppierung eigenständig gewählt

Abschließend kommt das Stadtbauamt zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.

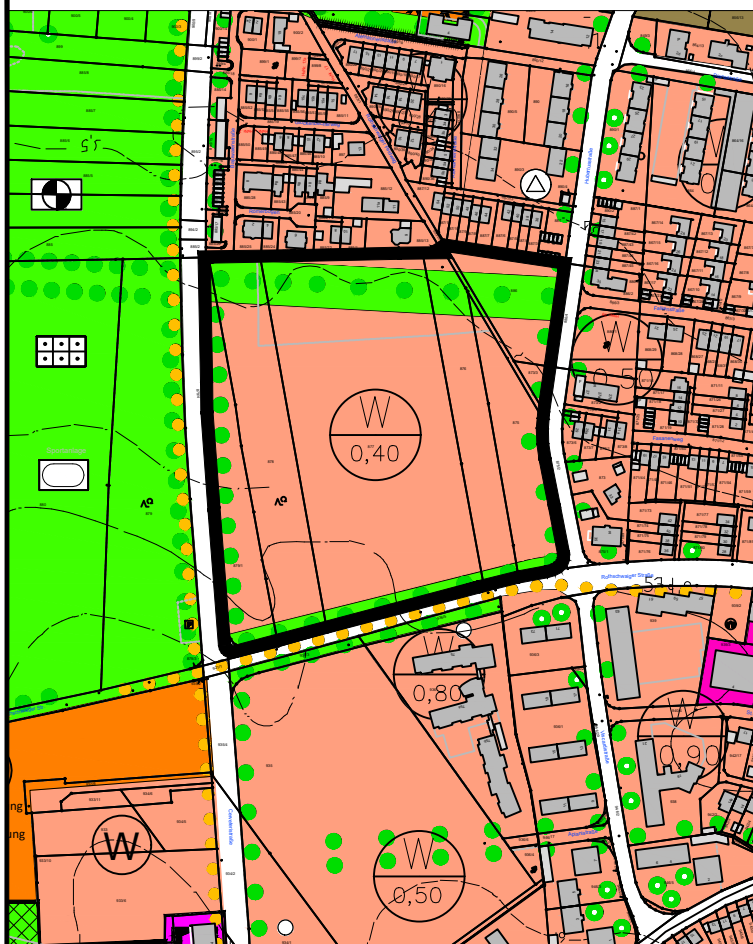


Umgriffsplan BBP westlich Hubertusstraße

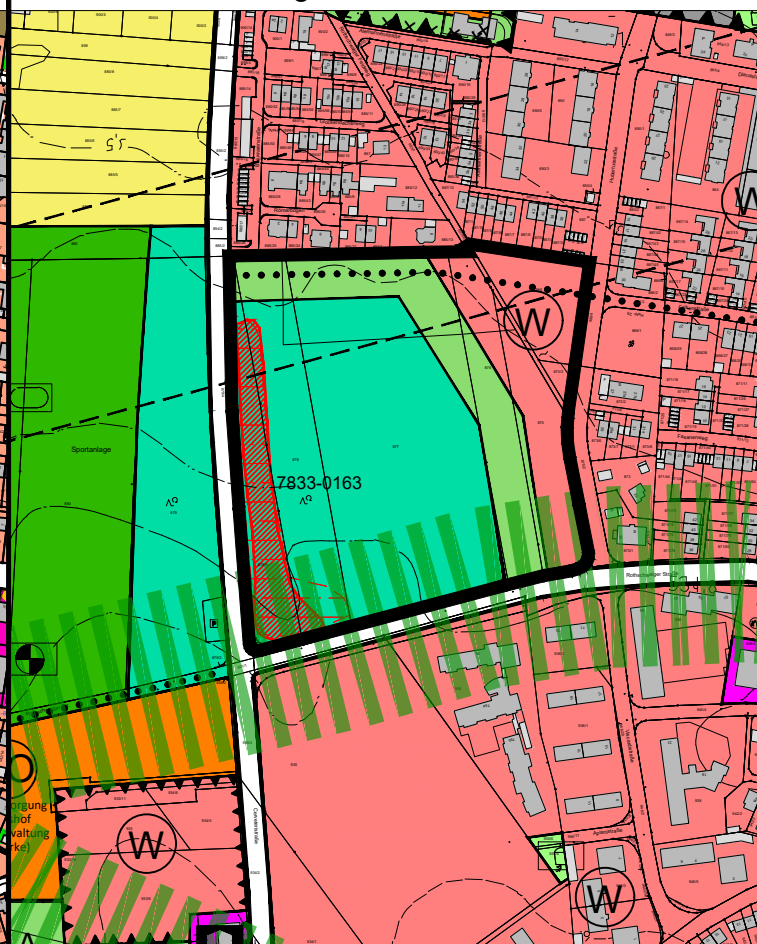
M 1:2.000



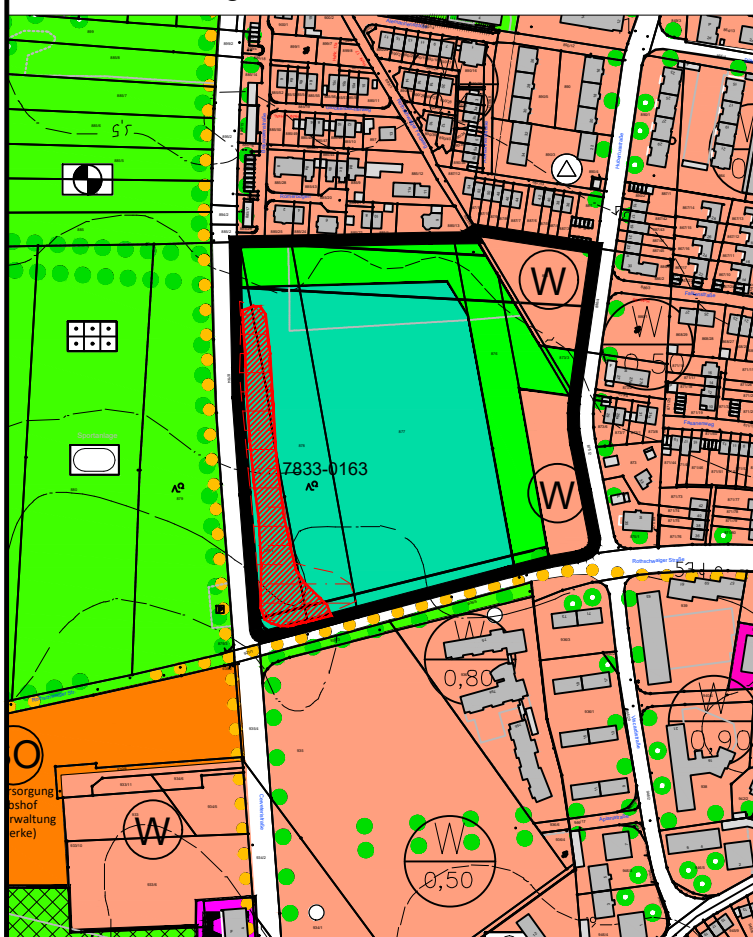
FNP Rechtsverbindlich



FNP Neuaufstellung



FNP Änderung



Stadt Fürstenfeldbruck

- Umgriff Geltungsbereich
- Wohngebiet
- Grünfläche
- Waldfläche

Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnung und Hinweise

- Biotop
- 113 D Fläche



0 10 20 30 40 50 60



SG 41

Stadt- und Landschaftsplanung
Datum: 12.10.2020
Maßstab: 1: 5.000

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2233/2020

7. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Vorhabenbezogener Bebauungsplan 50/13-2 erneuter Billigungsbeschluss			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus		öffentlich	
AZ:		Erstelldatum		15.09.2020	
Verfasser		Erber, Elvira	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet		41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Entscheidung	11.11.2020	Ö
Anlagen:		Anlage 1 Protokollauszug PBA 15.02.2017 und STR 21.02.2017 Anlage 1a Protokollauszug STR 23.07.2019 Anlage 2 Stellungnahme Regierung von Oberbayern zur Gebietskategorie MU vom 16.09.2020 Anlage 3 Stellungnahme Haaf vom 14.09.2017 Anlage 4a Einwände aus der aus der 1. und 2. Auslegung aus dem Jahr 2017 Anlage 4b Hinweise aus der 1. Und 2. Auslegung aus 2017 Anlage 5a Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/13-2 „Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)“ Stand 2017 Anlage 5b Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/13-2 „Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)“ Stand 2020 Anlage 6 Stellungnahme des Vorhabenträgeres			

Beschlussvorschlag:

1. Der in der Anlage dargestellte Entwurf wird mit den in der Sitzungsvorlage aufgezeigten Änderungen gebilligt. Der Bebauungsplan trägt das Datum der Planungs- und Bauausschusssitzung, den 11.11.2020.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3(2) Abs. 4(2) BauGB durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, gegebenenfalls erforderliche redaktionelle Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz				
Umweltauswirkungen			keine	
Finanzielle Auswirkungen			Nein	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

Sachvortrag:

I 1. Bisheriger Ablauf

In der **Stadtratssitzung** vom 21.02.2017 (und davor am 15.02.2017 in der Planungs- und Bauausschuss Sitzung) wurde der Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50/13 „Östlich Industriestraße“ gefasst sowie dem **Vorentwurf zugestimmt**. Außerdem wurde die Verwaltung beauftragt, die **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 50/13 „Östlich Industriestraße“ gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB **durchzuführen** (s. Anlagen 1).

Dies erfolgte im Zeitraum vom 09.03.2017 bis 10.04.2017.

Im **Planungs- und Bauausschuss** vom 21.06.2017 wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 50/13 „Östlich Industriestraße“ mit den in der Sitzungsvorlage aufgezeigten Änderungen **gebilligt** (siehe Anlage 1).

Die 2. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 12.09. – 13.10.2017.

Am 06.12.2017 wurde in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 50/13 „Östlich Industriestraße“ in einen Nordteil „Vorhabenbezogener BBP Nr. 50/13-2 „Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)“ und in einen Südteil „Vorhabenbezogener BBP Nr. 50/13-1 „Östlich Industriestraße Teil 1 (Süd)“ zu teilen.

So konnte der Bauantrag für den Bereich des Bebauungsplanes 50/13-1 aufgrund der gegebenen Planreife nach § 33 BauGB genehmigt werden und der Baubeginn erfolgen.

Der Satzungsbeschluss für den „Vorhabenbezogener BBP Nr. 50/13-1 „Östlich Industriestraße Teil 1 (Süd)“ (Anlage 1a) erfolgte am 05.06.2019 im Planungs- und Bauausschuss und am 23.07.2019 im Stadtrat. In dieser Sitzung wurde neben dem Satzungsbeschluss auch die Frage der Herstellung der südlich an der Otl-Aicher-str. gelegenen Parkplätze beraten und beschlossen die 5 Parkplätze aus der Planung herauszunehmen. Der Antrag zur Erweiterung des Umgriffs nach Norden zur Errichtung eines Gehweges am Wendehammer wurde abgelehnt (Siehe auch Punkt 2).

Hauptgrund für den erneuten Billigungsbeschluss sind Veränderungen im Bebauungs- und Erschließungskonzept (Verschiebung der Tiefgarage nach Süden und Verlegung der Tiefgaragenausfahrt von Nordwesten über die Industriestraße nach Südosten über die Otl-Aicher-Straße zu Gunsten des Erhalts eines Großteils der Bestandsbäume auf der Nordseite) sowie im Nutzungskonzept (Ergänzung der Wohnnutzung durch gewerbliche Nutzungen im EG und OG wie Arztpraxen sowie durch eine soziale Einrichtung, angesichts der geplanten Gebietskategorie MU – Urbanes Gebiet - im Sinne einer hierfür erforderlichen Nutzungsmischung).

Aufgrund der negativen Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (2017) und der geänderten Planung (2020) erfolgten 2020 einige Gespräche von Seiten des Eigentümers mit der Regierung von Oberbayern. Am 16.09.2020 (Anlage 2) äußerte sich diese dann in einer Stellungnahme positiv zu der jetzigen Planung mit der Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und sozialen Einrichtung, da sie den Vorgaben des § 6a BauNVO entspricht.

Im Punkt II werden die Stellungnahmen (Anlage 4a und 4b) nur hinsichtlich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50/13-2 „Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)“ behandelt.

I 2. Bisherige Planung Stand 2017/ neue Planung 2020

2017 sah die Planung ausschließlich Wohnen vor. Die Erschließung sollte hauptsächlich im Norden über die Industriestraße erfolgen. Das Parken war in der über die Industriestraße erreichbare Tiefgarage vorgesehen.

2020 hat sich die **Nutzungsstruktur** dahingehend geändert, dass im EG Praxen/ Büros, evtl. Schule für Pflegekräfte und Wohnen sowie im 1. Obergeschoss an der Industriestraße ebenfalls Praxen und Büros entstehen sollen.

Der **Verkehr** teilt sich in den Verkehr welcher direkt von der Industriestraße zu oberirdischen Parkplätzen am nördlichen Rand des Gebäudes führt. Und in den Verkehr der über die Otl Aicher str. zu der Tiefgaragenzufahrt am östlichen Ende des Neubaus führt. Diese Veränderung gegenüber 2017 erlaubt es die Bestandsbäume im nördlichen Bereich an der Industriestraße zu belassen. Die so erfolgte Verlagerung des Verkehrs wurde 2020 im Rahmen der Änderung der Planung nochmals überprüft. Die Zunahme des Verkehrs erscheint für die Otl-Aicher-Straße aufgrund der Einschätzung der Gutachter Obermeier hinsichtlich Verkehrsmenge und Lärm umsetzbar und entlastet an der Industriestraße den Konflikt mit den dortigen Radfahrern vor der Tiefgaragenein- und Ausfahrt.

Das SG 34 (Straßenverkehrsbehörde) wurde ebenfalls, wie bereits schon zum Satzungsbeschluss zum 50/13-1 mit einbezogen. Demnach wird unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherheit die ursprünglich Lösung mit einer TG-Zu- und abfahrt über die Industriestraße als die bessere erachtet, damit die Gehwegverbindung auf der Nordseite nicht zusätzlich unterbrochen wird. Damit würde weiterhin lediglich der Wendehammer eine Unterbrechung des Gehweges darstellen, die als vertretbar erachtet wird. Eine Abmarkierung eines Gehwegs sei hier nicht erforderlich. Die vorgesehenen Senkrechtparker in der Otl-Aicher-Straße entsprächen dagegen einer Standardlösung.

Zum Umgang mit dem vorhandenen **Baumbestand** (siehe auch folgende Tabelle)

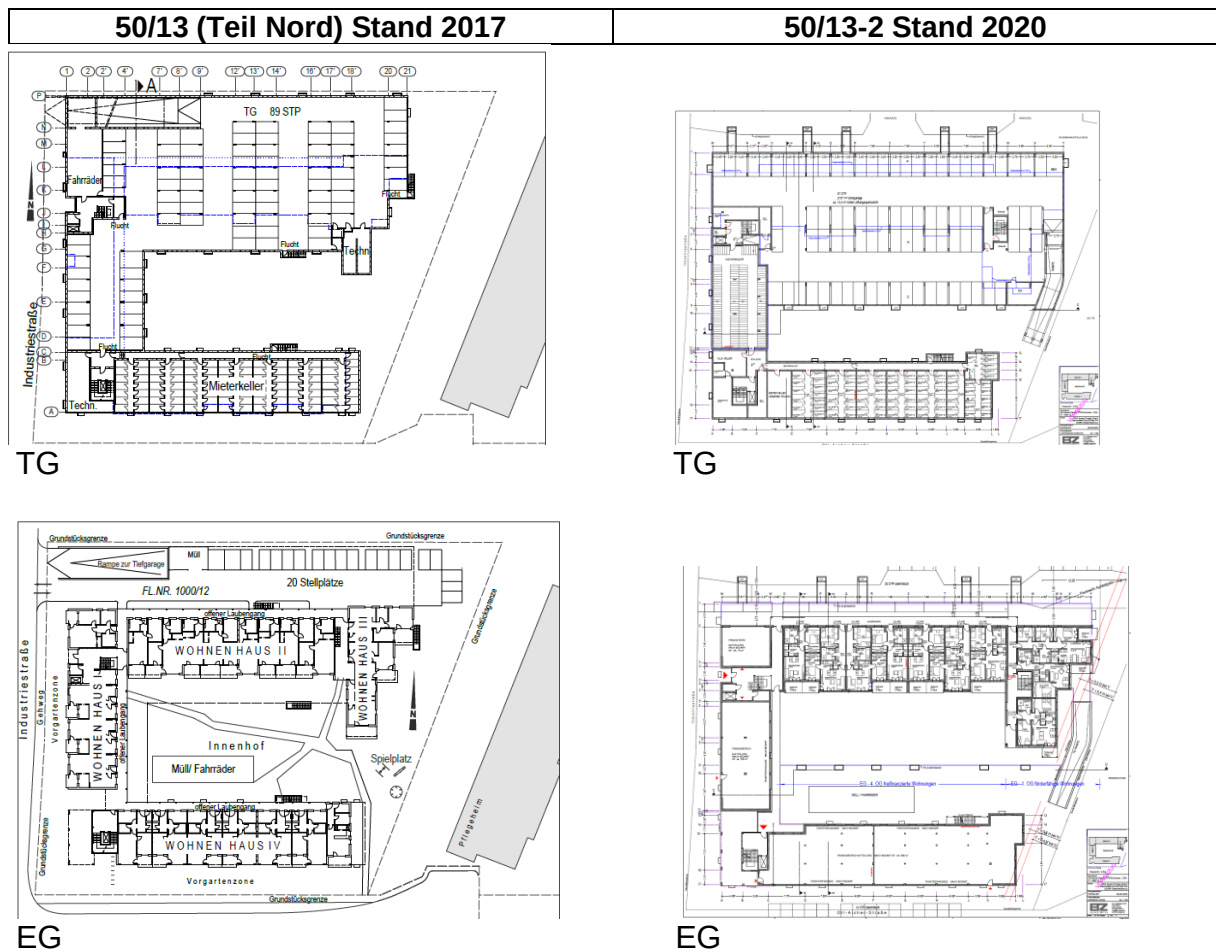
Beim Entwurf 2017 wurden sämtliche Bestandsbäume 1. und 2. Ordnung gerodet. Die Neupflanzung sah 18 Bäume 1. Ordnung und 40 Bäume 2. Ordnung vor. Bei der neuen Planung werden hingegen 11 der Bestandsbäume 1. Ordnung erhalten. Insgesamt sollen bei diesem Entwurf 18 Bäume 1. Ordnung und 11 Bäume 2. Ordnung neu gepflanzt werden.

Im Vergleich zu 2017 sollen so zwar insgesamt weniger Bäume gepflanzt werden allerdings handelt es sich bei den Neupflanzungen überwiegend um Bäume 1. Ordnung, welche eine höhere Qualität darstellen.

	1. Auslegung 2017	Planungsstand 2020
Bestands- bäume	26 18	26 18
Kategorie	1. Ordnung 2. Ordnung	1. Ordnung 2. Ord- nung
Rodung	26 18	15 18
Differenz	0 0	11 0
Kategorie	1. Ordnung 2. Ordnung	1. Ordnung 2. Ord- nung
geplant	18 40	11 18
Kategorie	1. Ordnung 2. Ordnung	1. Ordnung 2. Ord- nung
Gesamt	18 40	29 11
	58	40



Synopse:





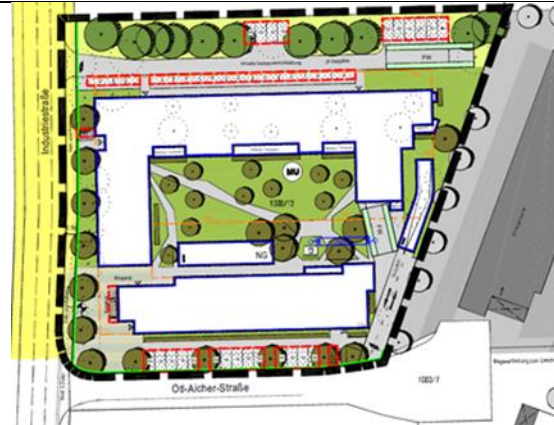
Freiflächengestaltungsplan



Freiflächengestaltungsplan

50/13 (Teil Nord) Stand 2017

EG

50/13-2 Stand 2020

EG



OG



OG

50/13 (Teil Nord) Stand 2017	Fl.Nr. 1000/12	50/13-2 Stand 2020
MU Wohnen	Art der baulichen Nutzung	MU Wohnen, Büronutzung, Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke, Anlagen für soziale Zwecke z.B. Schule für Pflegekräfte, Geschäfts- und Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieb des Beherbergungsgewerbes Im EG Praxen/ Büros an der Otl-Aicher-Str und an der Industriestraße. Im 1. OG Praxen und Büros an der Indust-

50/13 (Teil Nord) Stand 2017	Fl.Nr. 1000/12	50/13-2 Stand 2020
		riestraße vorgesehen.
Max. 4.000 qm Max. 9.200 qm	Mass der baulichen Nutzung GR GF	Max. 4.750 qm Max. 10.000 qm
1 Stpl. pro Wohnung über nördliche Tiefgarage für Wohnen	Verkehr	1Stpl. pro Wohnung. Ansonsten gilt die Stplsatzung der Stadt. Nördliche Stellplätze für gewerblichen Verkehr. Verkehr über Otl-Aicher-Str. für Wohnen, 14 Senkrechtparker in der Otl-Aicher-Str. als Ersatz für die bisherigen Längsparker auf der Nord und Südseite. Die fußläufige Vernetzung am Ende des südlichen Gehwegs vor dem Wendehammer (Anlieferung + TG-Ausfahrt / Süd) in Nord-Süd-Richtung ist sichergestellt, die Fortsetzung nach Osten erfolgt über den vorhandenen Schrammbord sowie einem kurzen Abschnitt der Wendefläche.
(44) 26 18 0	Bestandsbäume (Gesamt) 1. Ordnung 2. Ordnung Erhalt	(44) 26 18 11
(58) 18 40	Bäume Planung (Gesamt) 1. Ordnung 2. Ordnung	(40) 29 11

Die Zunahme bei der zulässigen Grundfläche (GR) und der Geschossfläche (GF) lässt sich aus der geänderten Planung ableiten. Es erfolgten kleine Vergrößerungen an der Gebäudekubatur, insbesondere im nordöstlichen Bereich zum Innenhof hin sowie die Erweiterung des obersten Geschosses im nördlichen Teil über das gesamte Gebäude (2017 war dies nur mittig angesiedelt, s. Planausschnitte / OG oben).

Bewertung

Aus Sicht der Verwaltung wird begrüßt, dass die Planung zu Gunsten des weitgehenden Erhalts der Bestandsbäume auf der Nordseite verändert wurde.

Allerdings wird die hierfür geplante Verlegung der Tiefgaragenabfahrt aus den oben genannten verkehrlichen Gründen insgesamt als kritisch erachtet. Darüber hinaus ergibt sich aufgrund der Lärmauswirkungen und der durch die langgezogene Tiefgaragenzufahrt bedingte Flächenversiegelung eine negative Beeinträchtigung der Wohn- und Freiraumqualität des rückwärtigen Hofbereichs – sowohl auf die geplante Neubebauung als auch auf das östlich angrenzenden Seniorenwohnheim (Bestand) - , unabhängig davon, dass sich gemäß den vorgelegten Unterlagen die Lärmimmissionen im rechtlich zulässigen Rahmen zu befinden.

Aus diesem Grund wurde seitens der Verwaltung dem Vorhabenträger empfohlen, eine Variante zu prüfen, welche ausgehend von der ursprünglich geplanten Tiefgaragenabfahrt im Nordwesten in Verbindung mit der aktuell geplanten Lage der Tiefgarage zumindest einen größeren Teil der Bestandsbäume erhalten werden kann.

Hierzu wurde seitens des Vorhabenträgers die in Anlage 6 beigefügte Stellungnahme erarbeitet. Die Stadt wurde seitens des Vorhabenträgers gebeten, zur Vermeidung von weiteren Planungskosten die vorgelegte Planung in Verbindung mit dieser Stellungnahme dem Planungs- und Bauausschuss zur Entscheidung vorzulegen.

Bei der im nachfolgenden Kapitel aufgeführten Behandlung der Stellungnahmen handelt es sich sowohl um die Stellungnahmen aus dem ersten und zweiten Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan 50/13, da die Teilung des Bebauungsplanes ersten nach der zweiten Auslegung beschlossen wurde (siehe oben, Kap. I.1)

Bei der Würdigung der Stellungnahmen durch die Verwaltung wird unterstellt, dass die vorgelegte Planung im Wesentlichen beibehalten wird.

II. Behandlung der Stellungnahmen

A ANREGUNGEN AUS DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist lediglich **eine** Stellungnahme eingegangen.

Pkt.	Bürger	Datum			
			Einwand/ Ja	Einwand/ nein	Hinweise
1.	Haaf Immobilien GmbH Eigentümer der Grundstücke 994/12 Am Fuchsbogen 9 und 1016/8 Nähe Industriestr.	14.09.2017	X		X

Herr Haaf regt an

den Punkt 8.4.3 Sport- und Freizeitlärm zu überprüfen da hier folgendes steht: „Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.“

Darüber hinaus bittet er im Rahmen des weiteren Genehmigungsverfahrens zu prüfen, inwieweit berücksichtigt wurde, dass durch die unmittelbar angrenzende Sportschule FFB sehr wohl Sport- und Freizeitlärm entstehen kann (z.B. durch Musik bei geöffneten Fenstern im Sommer). Herr Westner (Pächter von Herrn Haaf) möchte vermeiden, dass durch die vorgesehene Wohnbebauung der Ärger mit künftigen Nachbarn vorprogrammiert ist.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Einwand wurde bereits 2017 von Seiten des Vorhabenträgers überprüft. Damals wurde festgestellt, dass in dem Gutachten die nördliche Bebauung bereits berücksichtigt wurde und es zu keinerlei negativen Auswirkungen kommt. 2020 erfolgte aufgrund der konkreteren Gebäude- und Grundrissüberarbeitung nochmals eine Abfrage ob sich aufgrund der Planänderungen Änderungen ergeben haben. Der Einwand wurde bereits in dem letzten Gutachten (Stand 16.06.2020) berücksichtigt. Die beabsichtigte Planung verursacht keine negativen Auswirkungen auf die nördlich gelegene Sportschule Puch.

Der Punkt 8.4.3 wird entsprechend geändert.

B STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

Pkt.	Träger öffentlicher Belange	Datum			
			Einwand/ Ja	Einwand/ nein	Hinweise
1.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstentfeldbruck (AELF)	<u>15.09.2017</u> 12.04.2017		X X	
2	Amt für ländliche Entwicklung, München	<u>13.09.2017</u> 14.03.2017		X X	
3	Bayerischer Bauernverband, München				
4	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München				
5	Bund Naturschutz e.V.	<u>07.10.2017</u> 10.04.2017	X X		
6	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	<u>15.09.2017</u> ⊗	X		
7	DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München	<u>27.09.2017</u> 07.04.2017			X X
8	Deutsche Post Immobilien-service GmbH, Niederlassung München				
9	Deutsche Telekom AG, PTI 23	<u>06.09.2017</u> 10.03.2017		X	X
10	Energie Südbayern GmbH	<u>15.09.2017</u> 24.03.2017			X X
11	Evang.-Luth. Pfarramt Erlöserkirche				
12	Evang.-Luth. Pfarramt Gnadenkirche Fürstentfeldbruck				
13	Fachhochschule für öffentliche Verwaltung und Rechtspflege in Bayern	<u>08.09.2017</u> 28.03.2017		X X	
14	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH	22.03.2017		X	
15	Gemeinde Alling	<u>08.09.2017</u> 13.03.2017		X X	
16	Gemeinde Emmering	<u>04.10.2017</u>		X	
17	Gemeinde Maisach	<u>11.09.2017</u> 13.03.2017		X X	
18	Stadt Olching	<u>12.09.2017</u> 21.03.2017		X X	
19	Gemeinde Schöngeising				
20	Handwerkskammer für Oberbayern	<u>10.10.2017</u> 10.04.2017		X X	
21	Immobilien Freistaat Bayern, Reginalvertretung Augsburg				
22	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	<u>06.10.2017</u> 07.04.2017	X	X	
23	Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region: Bayern	<u>05.10.2017</u> <u>07.04.2017</u> 10.04.2017		X X X	
24	Kath. Pfarramt -St.Bernhard-				
25	Kath. Pfarramt -St.Magdalena-				

Pkt.	Träger öffentlicher Belange	Datum			
			Einwand/ Ja	Einwand/ nein	Hinweise
26	Kreishandwerkerschaft				
27	Kreisheimatpflegerin Susanne Poller				
28	Kreisjugendring				
29	Landratsamt Fürstenfeld- bruck Referat 21	<u>10.10.2017</u> <u>01.08.2017</u> <u>10.04.2017</u> <u>03.04.2017</u>	X X X X		X X X X
30	LBV-Naturschutzinfozentrum Kreisgruppe FFB				
31	Münchener Verkehrs- und Tarifverbund GmbH				
32	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München				
33	Regierung von Oberbayern - SG 800 / 801 Höhere Landes- planung -	<u>11.10.2017</u> <u>04.10.2017</u> <u>21.03.2017</u>	X X X		
34	Regierung von Oberbayern Gewerbeaufsichtsamt	<u>20.09.2017</u> <u>23.03.2017</u>		X X	
35	Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern-				
36	Regionaler Planungsverband München	<u>11.10.2017</u> <u>13.04.2017</u>		X X	
37	Staatl. Schulamt Fürstenfeld- bruck				
38	Staatliches Bauamt Freising - Servicestelle München -	<u>09.10.2017</u> <u>10.04.2017</u>		X X	X X
39	Stadtbrandinspektor Michael Ott				
40	Stadtwerke Fürstenfeldbruck - Strom- und Fernwärmever- sorgung -				
41	Stadtwerke Fürstenfeldbruck - Wasserversorgung -				
42	Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf				
43	Wasserwirtschaftsamt Mün- chen	<u>11.09.2017</u> <u>23.03.2017</u>			X X
44	Zweckverband zur Wasser- versorgung	<u>09.03.2017</u>		X	
45	Kreisbrandrat Hubert Stefan	<u>15.09.2017</u>	X		
46	Bundeswehr	<u>18.09.2017</u>		X	

⊗ = Rücknahme Widerspruch am 14.11.2017

28.09.2017 = Stellungnahmen aus der 2. Auslegung (50/13-1 und 50/13-2 noch ge-
meinsame Auslegung)

**B 1 Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind Äuße-
rungen oder Anregungen eingegangen, jedoch sind keine erkennbaren oder
schutzwürdigen Belange betroffen bzw. wurden die Belange ausreichend ge-
würdigt (Anlage 4b)**

Hinweis: Auf den folgenden Seiten sind die Stellungnahmen aus der 2. Auslegung
(50/13-1 und 50/13-2 noch gemeinsame Auslegung) sind durch Unterstreichen ge-
kennzeichnet wie z.B. 28.09.2017

- DB Services Immobilien GmbH vom 07.04.2017 und 27.09.2017
- Deutsche Telekom AG, PTI 23 vom 10.03.2017 und 06.09.2017
- Energie Südbayern GmbH vom 24.03.2017 und vom 15.09.2017
- Staatliches Bauamt Freising vom 10.04.2017 und 09.10.2017
- Wasserwirtschaftsamt München vom 23.03.2017

Anmerkung der Verwaltung:

In den o.g. Stellungnahmen werden Hinweise bzw. Anregungen geäußert, die sich vor allem auf Leitungstrassen sowie auf die erforderliche Darstellung einer Altlastenverdachtsfläche (Altstandort) mit der Katasternummer 517.900.531 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1000/15 aufgrund einer ehemaligen Tankstelle nördlich des Grundstücks beziehen.

Aufgrund der Stellungnahme des WWA München vom 04.09.2017 wurde die Flur Nr. 1000/15 nutzungsorientiert aus dem Altlastenkataster entlassen.

Die Kennzeichnung der Fl.Nr. als Altlastenverdachtsfläche ist nicht mehr notwendig. Dies ändert nichts an dem Hinweis zu den abfallrechtlichen Auflagen oder einer Beteiligung bei einer Nutzungsänderung.

Die Kennzeichnung der Altlastenverdachtsfläche wurde aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Die restlichen Anmerkungen/ Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggf. in der Begründung redaktionell ergänzt.

B 2 Behörden und Träger öffentlicher Belange, von denen Äußerungen oder Anregungen eingegangen sind, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind (Anlage 4a)

- Bund Naturschutz vom 10.04.2017 und 07.10.2017
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 07.04.2017 und 06.10.2017
- Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 03.04.2017, 10.04.2017, 01.08.2017 und 10.10.2017
- Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanung - vom 21.03.2017, 04.10.2017 und 11.10.2017
- Wasserwirtschaftsamt München vom 23.03.2017 und 11.09.2017
- Kreisbrandrat Hubert Stefan vom 15.09.2017

B 2.1 Änderungsvorschläge

Pkt. 5 Bund Naturschutz e.V. Stellungnahme vom 10.04.2017 und 07.10.2017

Pkt. 5 Bund Naturschutz e.V. vom 10.04.2017

1. Fällung wertvollen Baumbestandes:

- Stellplätze ohne jedes Trenngrün grenzen an die Stellplätze der Sportschule.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Baumbestand wurde in der Planzeichnung ergänzt.

Forderung:

- Einzeichnung des Baumbestandes,
- an der Nordgrenze des MK2 den Erhalt des Baumbestandes und einen mind. 5 m breiten Grünstreifen als Trenngrün nach Norden zur Sportschule,
- entlang der Industriestraße an der Westseite von Mk2 ebenfalls Erhaltung des Baumbestandes.

Anmerkungen der Verwaltung:

*Der **Baumbestand** (Siehe auch unter Punkt 1 2. Bisherige Planung Stand 2017/ neue Planung 2020) wurde in der Planzeichnung ergänzt (siehe oben).*

Entgegen zur Planung der ersten Auslegung in 2017 (damals war eine Rodung für den Bereich von insgesamt 44 Bäumen der 1. Und 2. Ordnung vorgesehen) werden in der aktuellen Planung von 2020 insgesamt 33 Bäume der 1. Und 2. Ordnung gefällt. In der Planung 2017 war eine Neuplanung von 58 Bäumen (18. 1. Ordnung und 40 2. Ordnung) vorgesehen. Die Planung von 2020 sieht 40 Bäume (29 1. Ordnung incl. 11 Bestandsbäume und 11 2. Ordnung) vor.

Entsprechende Ersatzpflanzungen sind auf der gleichen Flurnummer geplant.

Entgegen der Stellungnahme ist nach Norden hin ein Grünstreifen geplant, der Bestandsbäume und Stellplätze enthält. Die Stellplätze verteilen sich zu gleichen Teilen nördlich und südlich der Straße. So verbleibt eine Trennung zu den nördlich angrenzenden Grundstücken mit Grün, bestehend aus Fläche und Bäume sowie mit einigen Stellplätzen, erhalten.

2. Verkehrsprobleme Otl-Aicher-Straße

- Verkehrsbelastung Otl-Aicher-Straße
- Anlieferung Entsorgung und das Rangieren auf der privaten Fläche
- Erhebliche Bedenken bezüglich der Verkehrssicherheit aufgrund fehlender separater Geh- und Radwege

Anmerkungen der Verwaltung:

Ein Verkehrsgutachten, welches den Unterlagen in der ersten Auslegung beilag, zeigt die Machbarkeit des Vorhabens auf. Dieses zeigt auch, dass bzgl. der Verkehrssicherheit keine grundsätzlichen Bedenken zu erwarten sind. Die Tiefgaragenzufahrt wurde von Norden nach Süden verlegt. So wurde der Verkehr nördlich der Bebauung des B-Planes 50/13-2 verringert. Aufgrund der neuen Planungen von 2020 wurde der Verkehr nochmals überprüft. Diese Überprüfung erbrachten keinerlei Verschlechterung hinsichtlich des vorherigen Standes des Gutachtens.

3. Geh- und Radweg Industriestraße

- bestehender Gehweg sei mit nur 2 m Breite zu schmal

Forderung:

- Mindestbreite von 3,0 m

Anmerkungen der Verwaltung:

Die Breite wurde auf 2,50 m geändert.

4. Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere

- Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere fehlt unter E 6.6 der textlichen Festsetzungen; Anregung: bei Zäunen und Stützmauern Durchlassmöglichkeiten zu schaffen

Anmerkungen der Verwaltung:

Unter E 6.7 Höhe der Einfriedung wurde folgendes ergänzt: „max. 1,30 m ab fertigem Gelände, die Einzäunung ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barriere darstellt (mind. 10 cm Bodenabstand);

5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

- Unter E 9.1 sollte die Größe und die Mindestanzahl je 100 qm festgesetzt werden.
- Aus dem BBP gehe nicht hervor, welcher (Größen-) Ordnung die geplanten Gehölze angehören

Anmerkungen der Verwaltung:

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sowie im Außenanlagenplan zum Vorhabenplan (Anlage 5 der Begründung) ist die Zahl der zu pflanzenden Bäume hinreichend festgelegt und wird als ausreichend erachtet. Eine Ergänzung zur Mindestanzahl pro Fläche wird daher für nicht erforderlich erachtet. I

Das grünplanerische Konzept sieht Bäume 1. Ordnung entlang der Otl-Aicher-Straße sowie der Industriestraße vor. Rückwärtig sind aufgrund der Höhenentwicklung keine Bäume 1. Ordnung geplant. In den grünordnerischen Festsetzungen Nr. 9,10 und der Artenliste unter Nr. 12 ist die geforderte Größe der zu pflanzenden Bäume hinreichend festgelegt. Daher besteht diesbezüglich kein Ergänzungsbedarf.

6. Fehlendes Kinderhaus

- Anregung, die dringend benötigten Plätze in fußläufiger Entfernung mit zu errichten.

Anmerkungen der Verwaltung:

*Eine Kinderbetreuungseinrichtung **ist** in räumlicher Nähe zum Planungsgebiet **beabsichtigt**. An der bisherigen Planung wird festgehalten.*

Stellungnahme vom 07.10.2017

1. Fällung wertvollen Baumbestandes

Von Seiten des Bund Naturschutzes wird das Ausmaß angemahnt. 35 große und 35 kleine Bäume fallen der Bebauung zum Opfer. Diese Fällung wird als unverantwortlich angesehen. Die vorhandene städtebauliche Gliederung durch die Bäume mit den klimatischen Funktionen gehen verloren. Es wird deshalb nochmals der Erhalt des Baumbestandes gefordert.

Ferner wird gefordert die Bäume nicht vorzeitig abzuholzen sondern das Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes abzuwarten. Der Bebauungsplan in seiner Nordhälfte (2. BA) wird abgelehnt.

2. unzureichender Ausgleich durch Neupflanzungen

Es sei kein adäquater Ersatz für die Bäume angedacht. Im Südteil sind entlang der Straße nur 11 Bäume 1. Ordnung geplant, im Nordteil kein einziger. Der Großteil der Neuanpflanzungen sind kleine Bäume und Sträucher, überwiegend mit begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten durch das geringe Erdreich über der Tiefgarage im MU und MK.

Anmerkungen der Verwaltung:

Auf die Bestandsbeschreibung (siehe Anmerkungen zur Stellungnahme vom 10.04.2017) wird verwiesen. Eine Ergänzung der Anzahl der Bestandsgehölze wird redaktionell ergänzt. Den aktuellen Planungen ging ein umfangreicher Planungsprozess voraus., Die Dachbegrünung im südlichen Bereich führt im Ergebnis zu einer Mehrbegrünung und einer Entsiegelung im Gebiet. Die Rodung dafür fand in den vorgesehenen Wintermonaten statt.

Im Vergleich der Planung von 2017 zur jetzigen Planung im Nordteil ist auszuführen, dass in der jetzigen Planung insgesamt weniger Bäume gepflanzt werden sollen als noch in 2017. Allerdings handelt es sich bei den Bäumen in der Planung von 2020 um den Erhalt vieler Bestandsbäume 1. Ordnung (11) im Gegensatz zur Planung von 2017 (Rodung aller 44 Bestandsbäume). Die Planung von 2017 wurde unter dem Aspekt des Erhalts der Bestandsgehölze im Norden des Grundstückes um geplant. Dabei sind die Bestandsgehölze, gerade weil diese eine gewachsene Gehölzstruktur bilden, von deutlich höherer Qualität als Neupflanzungen oder Gehölze 2. Ordnung und sind ein Trittstein für die Fauna in diesem Bereich. Das Pflanzkonzept 2020 ist durch dem Erhalt des nördlichen Gehölzbestandes deutlich dem Konzept von 2017 vorzuziehen.

3. Verkehrsprobleme Otl-Aicher-Straße

Es werden Bedenken in Bezug auf die Rangiervorgänge (Rückwärtsfahrten!) erneut vorgebracht.

Anmerkungen der Verwaltung:

Ein Verkehrsgutachten, welches den Unterlagen in der zweiten Auslegung beilieg, zeigt die Machbarkeit des Vorhabens auf. Dieses zeigt auch, dass bzgl. der Verkehrssicherheit keine erheblichen Bedenken zu erwarten sind. An der bisherigen Planung wird festgehalten.

4. Verkehrsprobleme Industriestraße

Problematisch wird der Anlieferverkehr des Drogeriemarktes gesehen, da dies rückwärts von der gegenüberliegenden Fahrbahnseite erfolgen muss und so der Verkehr unterbrochen wird. Es wird nach angedachten Lichtsignalanlagen oder sonstigen verkehrsrechtlichen Maßnahmen gefragt.

Anmerkungen der Verwaltung:

Ein Verkehrsgutachten, welches den Unterlagen (2. Auslegung) beilieg, zeigt die Machbarkeit des Vorhabens auf. Dieses zeigt auch, dass bzgl. der Verkehrssicherheit keine erheblichen Bedenken zu erwarten sind. Das Rückwärtseinfahren erfordert

ggf. eine zweite Person zum Einweisen. An der bisherigen Planung sollte festgehalten werden. Hier nicht relevant da die Anmerkungen den schon gesetzten Teilbereich 50/13-1 betreffen.

5. Geh- und Radweg Industriestraße

Es wird auf die in der vorherigen Stellungnahme geforderte 3m Breite hingewiesen. Es wird daher davon ausgegangen, dass der Radverkehr deshalb im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt wird, der Gehweg aber gleichzeitig für Radfahrer frei gegeben ist.

Anmerkungen der Verwaltung:

Die Änderung des Geh- und Radweges auf 2,5 m nach dem Billigungsbeschluss am 21.06.2017 wird als ausreichend angesehen. Ob eine Zuordnung stattfindet, kann über den Bebauungsplan nicht geregelt werden. Dies ist eine verkehrsrechtliche Regelung die seitens der Stadt Fürstenfeldbruck zu einem späteren Zeitpunkt getroffen wird.

Punkt 22 Industrie- und Handelskammer; Stellungnahmen vom 07.04.2017 und 06.10.2017

Stellungnahme vom 07.04.2017

Keinerlei Bedenken. Entwicklung in dem Bereich wird begrüßt.

Stellungnahme vom 06.10.2017

Die Verwendung der neuen Gebietstypologie wird begrüßt. Es wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet eher einem Reinen Wohngebiet (WR) entspricht aufgrund der getroffenen Festsetzungen, Verhinderungsplanung Konflikt mit zukünftigen und derzeitigen Anwohnern hinsichtlich der Lärm-Richtwerte aufgrund der jetzigen Festsetzungen

Anmerkungen der Verwaltung:

Die Zusammensetzung des MU Gebietes hat sich durch Weiterentwicklung der Planung 2020 geändert. So sind gem. § 6a BauNVO im MU neben Wohnen auch die gewerbliche und soziale Nutzung vorgesehen.

Pkt. 29 Landratsamt Fürstenfeldbruck; Stellungnahmen vom, 10.04.2017, 01.08.2017 und 10.10.2017

Stellungnahme Abteilung Planung und Entwicklung vom 10.04.2017

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan, rechtskräftige Bebauungspläne:

- Die Darstellung derzeit von Mischgebiet und Gewerbegebiet, soll im Wege der Berichtigung, entsprechend angepasst werden.

Festsetzungen durch Planzeichnung:

- „Öffentlicher Geh/ Radweg – Bestand“ und „Öffentlicher Randstreifen Feuerwehraufstellfläche“ sind kaum zu unterscheiden. Bessere Darstellung.

Begründung:

- Verfahrenshinweise sind in der Begründung nicht notwendig.

Naturschutz und Landschaftspflege:

- Für die Heckenpflanzungen fehlt eine Gehölzauswahl bzw. der Ausschluss bestimmter Gehölze.
- Für Baumpflanzungen muss ein ausreichend großer Wurzelraum gewährleistet sein. Es soll eine Festsetzung für die Mindestgröße von Baumgruben und die Anforderungen an das zu verwendende Substrat ergänzt werden.

Immissionsschutz:

- Zur besseren Übersichtlichkeit und Klarheit sollten als Anlage zum Bebauungsplan die Fassaden farblich markiert werden, an denen die zul. Immissionswerte überschritten sind.
- Streichung der Festsetzung Nr. 3 zu Nr. 12.2 Anlagenlärm, da eine entsprechende Rechtsgrundlage für eine zulässige Überschreitung von 1 dB (A) fehlt.
- Streichung der Festsetzung Nr. 6 zu Nr. 12.2 wenn die Anregungen hinsichtlich der farblichen Markierung der Fassaden umgesetzt werden.

Anmerkungen der Verwaltung:

Die Änderungen/ Ergänzungen wurden entsprechend im Bebauungsplan und in der Begründung vorgenommen.

Stellungnahme vom 10.10.2017

Festsetzungen durch Text:

Auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1000/12 ist ein MU mit der allein zulässigen Nutzung Wohnen festgesetzt. Gem. § 6a BauNVO muss jedoch grundsätzlich eine Nutzungsmischung vorliegen.

Anmerkungen der Verwaltung:

Die Planung aus dem Jahr 2017 wurde 2020 überarbeitet und so beinhaltet die Nutzung nun eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe (Praxen) und einer sozialen Nutzung (Schule für Pflegekräfte im EG).

Aus **naturschutzfachlicher Sicht** gibt es keine Bedenken mehr.

Immissionsschutz:

Bedenken da keine Nutzungsmischung vorliegt. Vorschlag, die bisherigen Baugebietsflächen „Urbanes Gebiet“ und „Kerngebiet“ zusammen als „Urbanes Gebiet“ oder zusammen als „Kerngebiet“ festgesetzt werden.

Darüber hinaus sollte entweder in die Planzeichnung oder eine Planzeichnung als Anlage dem Bebauungsplan hinzugefügt werden in der die Fassaden farblich mar-

kiert werden, an denen die zulässigen Immissionswerte überschritten sind und somit die als Festsetzung genannten passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Anmerkungen der Verwaltung:

Auf das schalltechnische Gutachten wird verwiesen. Die restlichen Anmerkungen/ Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggf. in der Begründung redaktionell ergänzt.

Nutzungsmischung in der neuen Planung von 2020 siehe vorherigen Punkt.

Abfallrecht:

Aufgrund der Stellungnahme des WWA München vom 04.09.2017 wurde die Flur Nr. 1000/15 nutzungsorientiert aus dem Altlastenkataster entlassen.

Die Kennzeichnung der Fl.Nr. als Altlastenverdachtsfläche ist nicht mehr notwendig. Dies ändert nichts an dem Hinweis zu den abfallrechtlichen Auflagen oder einer Beteiligung bei einer Nutzungsänderung.

Anmerkungen der Verwaltung:

Die Kennzeichnung der Altlastenverdachtsfläche wurde aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Die restlichen Anmerkungen/ Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und ggf. in der Begründung redaktionell ergänzt.

Pkt. 33 Regierung von Oberbayern - SG 800 / 801 Höhere Landesplanung; Stellungnahmen vom 21.03.2017 und 11.10.2017

Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanung - vom 21.03.2017, 04.10.2017 und 11.10.2017

Stellungnahme vom 21.03.2017

Die Regierung von Oberbayern sieht die Gliederung des Kerngebiets in zwei Teilbereiche MK-1 und MK-2 mit ausschließlich Wohnen als planungsrechtlich unzulässig. Dafür seien die beiden Teilgebiete zu groß und zu unterschiedlich und widerspreche der allgemeinen Zweckbestimmung eines Kerngebietes.

Anmerkungen der Verwaltung:

Die Stellungnahme bezog sich auf den gesamten Bereich. Eine Teilung in Nord und Südteil erfolgte am 06.12.2017. Die Behandlung der Stellungnahme erfolgt demzufolge jetzt im Rahmen der Abwägung für den nördlichen Teilbereich.

Nachdem sich die Planung des Vorhabenträgers in Teilen der Nutzung geändert hat wurde diese der Regierung von Oberbayern vorgestellt. Diese hat im September 2020 eine Stellungnahme (Anlage 2) abgegeben in welcher sie sich positiv zu den jetzigen Planungen und zur Verteilung von Wohnen, Gewerbe (Praxen) und sozialer Nutzung (EG Schule für Pflegekräfte) äußert.

Stellungnahme vom 11.10.2017

Verweis auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 17.03.2017.
Grundsätzlich keine Bedenken zur Planung. Allerdings zur vorgesehenen Baunutzungskategorie.

Anmerkungen der Verwaltung: Siehe vorherigen Punkt und Anlage 2

Punkt 44 Wasserwirtschaftsamt vom 11.09.2017

Stellungnahme vom 11.09.2017

Niederschlagswasserbeseitigung:

In den Textlichen Festsetzungen wird unter Nr. E, 5 die Niederschlagswasserbeseitigung von unverschmutztem Niederschlagswasser geregelt. Es wird darum gebeten, die Flächen für die NSW-Beseitigungsanlagen in der Planzeichnung zu kennzeichnen, damit für diesen Zweck ausreichend Fläche zur Verfügung steht.

Aus fachlicher Sicht wird wesentlich zwischen Rückhaltung und Versickerung unterschieden. Mulden und Rigolen dienen der Versickerung des NSW und weniger der Rückhaltung. Bitte passen Sie diesen Abschnitt dementsprechend an.

Anmerkungen der Verwaltung:

Die Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen werden in der Planzeichnung gekennzeichnet werden.

Die Anmerkungen/ Hinweise zur Rückhaltung und Versickerung werden eingearbeitet.

B 2.2 Anregungen, welche im Entwurf des B-Planes nicht weiter Berücksichtigung finden können

Pkt. 5 Bund Naturschutz e.V. Stellungnahme vom 07.10.2017

6. Verkehrsberuhigung Otl-Aicher-Straße

Es wird auf die momentane Verkehrssituation hingewiesen und dass zusätzlich zum Anlieferverkehr und dem Fahrverkehr aus der TG noch Stellplatzsuchverkehr hinzukommt. Es wird angeregt, auf diese 5 neuen Stellplätze zu verzichten und diese Stichstraße als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen.

Anmerkungen der Verwaltung:

Ein Verkehrsgutachten, welches den Unterlagen beilag, zeigt die Machbarkeit des Vorhabens auf. Dieses zeigt auch, dass bzgl. der Verkehrssicherheit keine erheblichen Bedenken zu erwarten sind. Nach dem Satzungsbeschluss zum Teilbereich 50/13-1 Süd wurden diese 5 Stellplätze aus der Planung herausgenommen.

7. Tiefgaragenrampe Nordseite

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Gehweg ein Teil der Tiefgaragenrampe befindet, infolge der Verbreiterung des Gehweges.

Anmerkungen der Verwaltung:

Die Rampe befand sich auf dem nördlichen Teilbereich. In der neusten Planung von 2020 ist die Rampe nicht mehr vorgesehen. Die TG Zufahrt ist nun nordöstlich der Gebäude des 50/13-2.

8. Fahrradkeller Südteil

Der Weg für Bewohner von 70 m Länge durch die Tiefgarage sei zu weit. Wie die Radler den Fahrradkeller von Seiten der Straße erreichen sollen sei unklar (über die Tiefgaragenrampen? Möglichkeit der Aufzugsbenutzung?). Das Ausfahren über die steilen Pkw Rampen wird kritisch gesehen.

Anmerkungen der Verwaltung:

Der Bereich liegt im Bereich des schon gesetzten B-Planes 50/13-1 und wird daher hier nicht behandelt.

Pkt. 29 Landratsamt Fürstenfeldbruck; Stellungnahmen vom 03.04.2017, 01.08.2017

Stellungnahme Umweltschutzreferat vom 03.04.2017 und 01.08.2017

Hinweis auf die ehemals vorhandene Tankstelle am nördlichen Ende der Flurnummer 1000/15. Untersuchungen 2002 ergaben eine Kontamination des Untergrundes mit Schwermetallen. Deshalb sollte die Flurnummer 1000/15 als Altlastenfläche gekennzeichnet werden. Zusätzlich sind noch Auflagen aufgeführt.

Anmerkungen der Verwaltung:

Hat sich erübrigt, siehe unten, Anmerkungen zu Stellungnahme vom 10.10.2017 / Abfallrecht

Punkt 44 Wasserwirtschaftsamt vom 23.03.2017

Stellungnahme vom 23.03.2017

Hinweis auf die Altlastenverdachtsfläche 517.900.531 mit der Bitte um Darstellung im B-Plan und weiterer Berücksichtigung in den weiteren Planungen.

Anmerkungen der Verwaltung:

Eine entsprechende Darstellung und Ergänzung ist nicht mehr notwendig da diese (Siehe auch Punkt 29 Stellungnahme Landratsamt Abfallrecht) aus dem Kataster herausgenommen wurde.

Punkt 45 Kreisbrandrat Hubert Stefan Stellungnahme von 15.09.2017

Abwehrender Brandschutz und Technischer Hilfsdienst

Der abwehrende Brandschutz und der Technische Hilfsdienst sind Pflichtaufgaben der Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich (Art. 1 Abs. 1 BayFwG).

Einhaltung der Hilfsfrist: Es wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet auf Grundlage des aktuell vorliegenden Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Fürstenfeldbruck

(Stand 2016) von den Feuerwehren der Stadt Fürstenfeldbruck innerhalb der Hilfsfrist nicht erreicht werden kann.

Eine wirksame Rettungs- und Brandbekämpfungsmaßnahmen bei Einhaltung der Hilfsfrist sei daher nicht möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass demzufolge der zweite Rettungsweg bei den zu errichtenden Gebäuden dann jeweils baulich sichergestellt werden muss und Abklärung inwieweit innerhalb der Hilfsfrist von der Feuerwehr wirksame Brandbekämpfungsmaßnahmen durchgeführt werden können.

Löschwasserversorgung: Hinweis auf Art.1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG sowie auf die „Technischen Regeln des DVGW“ Arbeitsblätter W331 und 405. Maximale Entfernung von Hydrant zum jeweiligen Hauptzugang 80 m.

Erreichbarkeit: Hinweis auf den Abstand der Gebäude von den öffentlichen Verkehrsflächen von max. 50 m und entsprechende Zufahrten und Durchfahrten bei mehr als 50 m.

Verkehrsberuhigung: Hinweis, dass verkehrsberuhigende Einbauten nicht zur Behinderung der Einsatzfahrzeuge führen.

Rettungswege: Hinweis, dass die Erreichbarkeit von Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein muss.

Kraftfahrzeugstellplätze: Hinweis, dass diese auch dem Brandschutz genügen müssen.

Feuerwehrpläne nach DIN 14095 sind zu fertigen

Anmerkungen der Verwaltung:

Die in der Stellungnahme aufgeführten Punkte werden im Rahmen der Baugenehmigung auf Einhaltung geprüft. Im Übrigen werden die Anmerkungen/ Hinweise zur Kenntnis genommen und ggf. in der Begründung redaktionell ergänzt.

Abschließend kommt das Stadtbauamt zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.

Auszug
aus der Niederschrift über die
31. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 15.02.2017

Ausschussmitglieder:

Herr Tommy Beer; Herr Karl Danke; Herr Markus Droth; Herr Prof. Dr. Rolf Eissele; Frau Gabriele Fröhlich; Herr Franz Höfelsauer; Herr Michael Piscitelli; Herr Johann Schilling; Herr Ulrich Schmetz; Herr Christian Stangl; Herr Jens Streifeneder; Herr Dr. Andreas Ströhle;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 4	Vorhabenbezogener Bebauungsplan 50/13 "Östlich Industriestraße" Aufstellungsbeschluss, Beschluss Vorentwurf
--------------	--

Sachvortrag:

Der Sachvortrag vom 19.07.2016, Beschlussvorlage-Nr. 1036/2016 (Anlagen Beschlussbuchauszug STR vom 10.12.2013; Beschlussbuchauszug PBA vom 20.01.2016; Ansichten und Grundrisse; Planzeichnung und Festsetzungen Stand 30.01.2017) dient den Mitgliedern des Planungs- und Bauausschusses als Diskussionsgrundlage.

Herrn StR Stangl interessiert, wie sich das Gesamtkontingent der Verkaufsflächen in der Buchenau im Vergleich zum Vorhaben Lesser verhält.

Herr Reize führt aus, dass es sich hierbei um eine Mehrung der zulässigen Verkaufsflächen von 160 qm auf ca. 1300 qm handelt. Weiterhin erläutert Herr Reize, dass beim Projekt Lesser nach derzeitigem Stand die Konzeptentwicklung deutlich weniger Verkaufsflächen vorsieht, als planungsrechtlich möglich wäre. Dadurch ergibt sich insgesamt eine Verkaufsflächenerhöhung von ca. 540 qm.

Herr Stangl wirft ein, dass die Verwaltung darauf achten sollte, dass das bereits vorgeschlagene Konzept von dem Vorhabensträger eingehalten wird.

Herrn StR Schmetz interessiert, ob bekannt ist, ob Herr Lesser den vom Fachbeirat verabschiedeten und erarbeiteten Kompromissvorschlag selbst umsetzen möchte. Er regt an, darauf hinzuwirken, dass bei einem evtl. Nachfolgeprojekt eine ähnliche Verkaufsflächenreduzierung erfolgt.

Herr Kornacher informiert, dass Herr Lesser beabsichtigt, das Vorhaben nicht selbst zu realisieren, sondern zu verkaufen.

Herr StR Dr. Ströhle erinnert daran, dass er darum gebeten hat, auch 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen zu berücksichtigen. Diese sind nun nicht im Plan enthalten.

Herr Seth, Büro Komplan erwidert, dass bei der aktuellen Planung 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 90 qm vorgesehen sind, allerdings keine 5-Zimmer-Wohnungen. Im südlichen Bereich sind 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen geplant und im nördlichen Bereich 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen.

Die Ausschussmitglieder kommen zu folgendem

Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Für den in Anlage 4 dargestellten Bereich wird der Aufstellungsbeschluss für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Bebauungsplan V+E 50/13 „ Östlich Industriestraße“. Das Verfahren für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.
2. Der bisherige Aufstellungsbeschluss des Stadtrats für einen normalen Bebauungsplan Nr. 50/13 „Östlich Industriestraße“ vom 10.12.2013 wird aufgehoben.
3. Dem in Anlage 4 beigefügten Bebauungsplan-Vorentwurf wird zugestimmt. Der Vorentwurf trägt das Datum der Sitzung des Stadtrats vom 21.02.2017.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des Vorentwurfes, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 09.05.2017

Angelika Guggenmos
Schriftführerin

gez. Erich Raff
2. Bürgermeister

**Auszug
aus der Niederschrift über die
36. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates
vom 21.02.2017**

2. Bürgermeister:

Herr Erich Raff;

3. Bürgermeisterin:

Frau Karin Geißler;

Stadträte:

Herr Herwig Bahner; Herr Erhard Baumann; Herr Tommy Beer; Herr Albert Bosch; Frau Claudia Calabrò; Herr Karl Danke; Herr Willi Dräxler; Herr Markus Droth; Herr Prof. Dr. Rolf Eissele; Frau Simone Görgen; Herr Christian Götz; Herr Philipp Heimerl; Herr Franz Höfelsauer; Frau Beate Hollenbach; Herr Dr. Georg Jakobs; Herr Martin Kellerer; Herr Dieter Kreis; Herr Andreas Lohde; Herr Franz Neuhierl; Herr Michael Piscitelli; Herr Dieter Pleil; Herr Klaus Quinten; Herr Johann Schilling; Herr Ulrich Schmetz; Herr Christian Stangl; Herr Georg Stockinger; Herr Jens Streifeneder; Herr Dr. Andreas Ströhle; Herr Florian Weber; Frau Irene Weinberg; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 6	Vorhabenbezogener Bebauungsplan 50/13 „Östlich Industriestraße“ Aufstellungsbeschluss, Beschluss Vorentwurf
--------------	--

Sachvortrag:

Der Sachvortrag vom 19.04.2017 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan 50/13 „Östlich Industriestraße“ Aufstellungsbeschluss, Beschluss Vorentwurf (Anlagen: 1. Beschlussbuchauszug STR vom 10.12.2013, 2. Beschlussbuchauszug PBA vom 20.01.2016, 3. Ansichten und Grundrisse, 4. Planzeichnung und Festsetzungen Stand 30.01.2017) dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr **StR Dr. Ströhle** bittet darum, die Wohnungen dem Bedarf anzupassen und auch einige größere Wohnungen (4-5-Zi.-Wohnungen) einzuplanen.

Frau **StR Dr. Zierl** äußert den Wunsch, bei den Planungen überdachte Fahrradparkplätze, auch für Radanhänger, zu berücksichtigen. Eventuell sollten diese auch absperrbar sein.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt:

1. Für den in Anlage 4 dargestellten Bereich wird der Aufstellungsbeschluss für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Bebauungsplan V+E 50/13 „ Östlich Industriestraße“. Das Verfahren für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

2. Der bisherige Aufstellungsbeschluss des Stadtrats für einen normalen Bebauungsplan Nr. 50/13 „Östlich Industriestraße“ vom 10.12.2013 wird aufgehoben.
3. Dem in Anlage 4 beigelegten Bebauungsplan-Vorentwurf wird zugestimmt. Der Vorentwurf trägt das Datum der Sitzung des Stadtrats vom 21.02.2017.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des Vorentwurfes, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Ja-Stimmen: 34

Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 06.03.2017



Marlene Böck
Schriftführerin

gez. Erich Raff
2. Bürgermeister

**Auszug
aus der Niederschrift über die
68. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des
Stadtrates vom 23.07.2019**

Vorsitzender, Oberbürgermeister:

Herr Erich Raff;

2. Bürgermeister:

Herr Christian Götz;

3. Bürgermeisterin:

Frau Karin Geißler;

Stadtratsmitglieder:

Herr Herwig Bahner; Herr Erhard Baumann; Herr Tommy Beer; Herr Albert Bosch; Frau Claudia Calabrò; Herr Karl Danke; Herr Markus Droth; Herr Prof. Dr. Rolf Eissele; Frau Gabriele Fröhlich; Herr Peter Glockzin; Frau Simone Görgen; Herr Jan Halbauer; Herr Philipp Heimerl; Herr Franz Höfelsauer; Frau Beate Hollenbach; Herr Dr. Georg Jakobs; Herr Martin Kellerer; Herr Dieter Kreis; Frau Hermine Kusch; Herr Andreas Lohde; Herr Franz Neuhierl; Herr Michael Piscitelli; Herr Mirko Pötzsch; Herr Klaus Quinten; Herr Johann Schilling; Herr Ulrich Schmetz; Herr Walter Schwarz; Herr Christian Stangl; Herr Georg Stockinger; Herr Jens Streifeneder; Herr Florian Weber; Frau Irene Weinberg; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 13	Vorhabenbezogener Bebauungsplan V+E 50/13-1 "Östlich Industrie- straße Teil 1 (Süd)" Satzungsbeschluss
---------------	---

Sachvortrag:

Frau **StR'in Dr. Zierl** merkt an, dass die verkehrliche Seite nicht zufriedenstellend gelöst ist. Sie spricht die Ein- und Ausfahrten der rückwärts ein- und ausparkenden Lkw an.

Herr Kornacher bezieht sich auf die Gehwegfläche, die an den oberen rechten Rand des Umgriff des Bebauungsplans stößt. Der Gehweg läuft spitz zu und ist die Fortführung des Gehwegs, der rechts außerhalb des Umgriffs zu sehen ist. Frau Thron schätzt es aus Verkehrssicherheitsgründen als vertretbar ein. Die Prognose sagt, dass sich der Lkw-Verkehr auf ca. 30 Lkw vergrößern wird. Sein Vorschlag ist, am Beginn der Otl-Aicher-Str. im Westen, in der Nähe der Industriestraße, eine Querungshilfe zu errichten. Wenn das Gremium der Meinung wäre, einen durchgängigen Gehweg zu sichern, muss man den Umgriff im Norden um eine Gehwegbreite vergrößern. Jedoch wird das angrenzende Gebäude des BRK eine nicht ganz durchgängige, vollständige Gehwegbreite erlauben.

Herr **StR Stangl** ist der Meinung, dass durch das Wegfallen, der jetzt noch angedachten Parkplätze in der Otl-Aicher-Str., der Verkehr beruhigt werden könnte, sodass nicht noch ein Parksuchverkehr in dieser Straße herrscht. Er möchte wissen, ob die Parkplätze jetzt noch rausgenommen werden können.

Herr Kornacher erklärt, dass ein leicht geänderter Plan ausgelegt werden kann, bei dem der Umgriff im Norden entsprechend vergrößert ist, um dort eine Gehwegfläche festzusetzen.

Herr **StR Stangl** stellt den Änderungsantrag, dass die Parklücken nicht verwirklicht werden um damit den Parksuchverkehr zu minimieren.

Frau **StR'in Fröhlich** beantragt, dass aufgrund der Ergebnisse der Prüfung, im Norden ein Fußweg gestaltet werden soll.

Frau **StR'in Dr. Zierl** wünscht sich Verbesserung im kommenden Verfahren zum nördlichen Teil des Bebauungsplans. Sie gibt zu Protokoll, dass die Wegebeziehung im Rahmen des Bebauungsplans „Industriestraße Nord“ verwirklicht werden soll.

Herr Kornacher erklärt, dass ein Angebotsbebauungsplan Festsetzungen trifft, welche die Eigentümer nutzen oder nicht nutzen können. Der Eigentümer, dessen Fläche betroffen wäre, hat sonst in diesem Plan keinen Vorteil. Er hat somit wenig Anlass, diese Festsetzung zu berücksichtigen.

Herr **OB Raff** lässt über den Änderungsantrag von Frau **StR'in Fröhlich** zu Punkt 2 des Beschlussvorschlags abstimmen:

Es wird nördlich angrenzend ein Grundstück erworben, damit ein Gehweg entsprechend gestaltet werden kann.

Ja-Stimmen: 12

Nein-Stimmen: 25

(Der Antrag ist somit abgelehnt)

Herr **OB Raff** lässt über den Änderungsantrag von Herrn **StR Stangl** zu Punkt 2 des Beschlussvorschlags abstimmen:

Die südlich der Straße liegenden Parkplätze werden nicht umgesetzt.

Ja-Stimmen: 35

Nein-Stimmen: 2

(Der Antrag ist somit angenommen)

Es ergeht schließlich folgender

Geänderter Beschluss:

Der Stadtrat beschließt

1. Unter Bezugnahme auf die vorbereitenden Einzelbeschlüsse und den abschließenden Empfehlungsbeschluss des Planungs- und Bauausschuss wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 50-13-1 „Östlich Industriestraße Teil 1 (Süd)“ nach abschließender Abwägung der öffentlichen Belange als Satzung beschlossen.

Ja-Stimmen: 37

Nein-Stimmen: 0

2. Die Verwaltung wird beauftragt, erforderliche redaktionelle und formale Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen. Die südlich der Straße liegenden Parkplätze werden nicht umgesetzt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 50-13-1 „Östlich Industriestraße Teil 1 (Süd)“ trägt das Datum des Stadtrats, den 25.06.2019.

Ja-Stimmen: 35

Nein-Stimmen: 2

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 20.08.2019



gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

Von: Preschern, Julia (Reg OB) <Julia.Preschern@reg-ob.bayern.de>

Gesendet: Mittwoch, 16. September 2020 12:07

An: Christmann Axel <axel.christmann@aci-muc.de>

Cc: Carina.Schott@fuerstenfeldbruck.de

Betreff: AW: BBP 50/13-2 Nord Vorhabenbezogener Bebauungsplan Fürstenfeldbruck

Sehr geehrter Herr Christmann,

grundsätzlich darf ich Sie darauf hinweisen, dass ich kein Träger öffentlicher Belange bin. Das LRA Fürstenfeldbruck ist nach § 4 BauGB im Verfahren zu beteiligen und hat zu diesem Thema Stellung zu beziehen.

Nach Rücksprache mit dem SG 33 – Baurecht der Regierung von Oberbayern ist in Urbanen Gebieten eine Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbetreibenden **und** sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen vorzusehen. Nur wenn das Planungsgebiet alle drei Nutzungen aufweist, kann es als urbanes Gebiet festgesetzt werden.

In den textlichen Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1.1.1 sind alle Nutzungen für ein Urbanes Gebiet zulässig. Es wird aber nicht explizit ein bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder bestimmte Größe der Geschoßfläche (siehe § 6a Abs. 4 Nr. 3 und 4) für Wohnungen oder gewerbliche Nutzung festgesetzt. Daher wird im Baugenehmigungsverfahren zu bewerten sein, ob die vorgesehene Nutzung dem Gebietscharakter entspricht.

In den Grundrissen (Begründung) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind bislang nur die Nutzungen Wohnen, Praxen/Büro vorgesehen. Es ist zu empfehlen eine dritte Nutzung hier vorzusehen. Nach Aussage vom 08.09.2020 ist im Erdgeschoß nun eine Schule für Pflegekräfte vorgesehen. Die Schule dürfte unter der Begrifflichkeit der Einrichtungen für Kulturelle Zwecke fallen. Die drei Nutzungen sind meiner Meinung nach damit vorhanden.

Zu einem eindeutigen Mischungsverhältnis in Prozentangaben kann ich keine Aussage treffen. Im § 6a Abs. 1 Satz 2 BauGB wird nur darauf hingewiesen, dass die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein muss. Mir sind keine Urteile zur Urbanen Mischung bekannt.

Zusätzlich darf ich noch darauf hinweisen, dass bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gem. § 12 Abs. 3 BauGB die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden ist.

Mit freundlichen Grüßen

Julia Preschern

Baurätin
Regierung von Oberbayern
Sachgebiet 34.1 – Städtebau, Bauordnung

Maximilianstraße 39
Raum 5313
80538 München

Telefon: +49 89 2176-2717
Fax: +49 89 2176-40-2717
E-Mail: Julia.Preschern@reg-ob.bayern.de
Internet: <https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/>

Von: Steuerkanzlei Haaf, Herr Haaf [<mailto:Haaf@steuerkanzlei-haaf.de>]

Gesendet: Donnerstag, 14. September 2017 14:55

An: Reize, Markus <markus.reize@fuerstenfeldbruck.de>

Cc: 'Lorenz Westner' <SportschuleFFBLenz@t-online.de>

Betreff: Bebauungsplan Industriestr. / Am Fuchsbogen

Sehr geehrter Herr Reize,

wie soeben tel. besprochen, bin ich mit meiner Haaf Immobilien GmbH Eigentümer der Grundstücke 994/12 Am Fuchsbogen 9 und 1016/8 Nähe Industriestr. und somit unmittelbarer Nachbar des neuen Bebauungsplanes Industriestraße. Mein Pächter und Betreiber der Sportschule FFB, Herr Westner hat mich informiert, dass derzeit der Bebauungsplan Industriestr. FFB zur Anhörung ausliegt. Dabei ist ihm aufgefallen, dass unter Punkt 8.4.3 Sport- und Freizeitlärm steht: „Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.“

Ich bitte Sie im Rahmen des weiteren Genehmigungsverfahrens zu prüfen, inwieweit berücksichtigt wurde, dass durch die unmittelbar angrenzende Sportschule FFB sehr wohl Sport- und Freizeitlärm entstehen kann (z.B. durch Musik bei geöffneten Fenstern im Sommer). Herr Westner möchte vermeiden, dass durch die vorgesehene Wohnbebauung der Ärger mit künftigen Nachbarn vorprogrammiert ist.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.Bw (FH) Alfons Haaf
- Steuerberater -

Steuerkanzlei Haaf
Bezirksstr.36
85716 Unterschleißheim

Tel. 089/370 535 - 0
Fax 089/370 535-25



BUND
Naturschutz
in Bayern e.V.

BUND Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Fürstenfeldbruck Am Brunnenhof 14 82256 Fürstenfeldbruck

An die
Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 32
82256 Fürstenfeldbruck

**Kreisgruppe
Fürstenfeldbruck**
Am Brunnenhof 14
82256 Fürstenfeldbruck
Telefon: 08141/ 69 67
Telefax: 08141/ 51 45 84
fuerstenfeldbruck@bund-
naturschutz.de
www.fuerstenfeldbruck.bund-
naturschutz.de

1. Vorsitzende:
Eugenie Scherb
Dohlenstraße 1
82223 Eichenau
Telefon: 08141/ 72892
E-Mail:
eugenie.scherb@gmx.de

Ihr Zeichen: B-Plan 50/13
Ihr Schreiben vom 04.09.2017
FFB, den 7.10.2017

Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50/13 „östlich Industriestraße“

Öffentliche Auslegung gem. §3 Abs.2 BauGB, Verfahren gem. §4 Abs.2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu obigem Bebauungsplan. Im Namen
des Landesverbandes nehmen wir erneut dazu wie folgt Stellung:

Auf Grund der unterschiedlichen Planarten und Planstände weisen wir darauf hin,
dass Grundlage unserer Stellungnahme folgende Pläne sind:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Entwurf) vom 21.06.2017.
- Zwei Lagepläne M 1:500 vom 21.06.2017.
- Im Südteil:
 - Anlageplan MK zum Bebauungsplan M 1:500 (als Bauantrag) vom 28.07.2017.
 - Eingabeplan (Freiächengestaltungsplan EG) M 1:200 vom 28.07.2017.
 - Eingabeplan (Freiächengestaltungsplan 1.OG) M 1:200 vom 28.07.2017.
- Im Nordteil:
 - Anlageplan MU zum Bebauungsplan M 1:500 (als Entwurf) vom 20.04.2017.
 - Entwurf Außenanlagen BA2 EG M 1:200 vom 25.07.2017.

Unsere Stellungnahme umfasst, unabhängig der unterschiedlichen vorherigen
Planstände, das gesamte Gebiet (Nord- und Südteil) des Bebauungsplanes.

Bankverbindung und
Spendenkonto:
Sparkasse Fürstenfeldbruck
IBAN:
DE94700530700008056814
BIC:
BYLADEM1FFB

1. Fällungen wertvollen Baumbestandes:

Nach den - auf Grund unserer Beanstandung - nunmehr von Ihnen nachgetragenen heutigen Baumbestandes wird der gigantische Umfang der Fällungen deutlich. Kein einziger Baum bleibt erhalten! 35 große und 35 kleine wertvolle Bäume fallen der massiven Bebauung unwiederbringlich zum Opfer. Wie in unseren vorherigen Stellungnahmen bereits mitgeteilt, halten wir die Fällung des Baumbestandes sowohl entlang der Industriestraße als auch zum nördlich angrenzenden Grundstück (Sportschule Puch) für unverantwortlich. Die Bäume entlang der Straße und vor allem die Randbepflanzung zum Nachbargrundstück erfüllen inzwischen kleinklimatische Funktionen, übernehmen eine optische, städtebaulich wohltuende Gliederung und sind Lebensraum für Vögel, Insekten und andere Kleintiere. Der Baumbestand an der Industriestraße und zur Sportschule hin fällt laut Planung komplett der Bebauung bzw. der nach Norden verlagerten TGA-Zufahrt und den oberirdischen Stellplätzen zum Opfer. Die Stellplätze der Neuplanung stoßen direkt, ohne jedes Trenngrün an die Stellplätze der Sportschule. Ein 0,6 bis 1,0 m breiter Grünstreifen ist für uns kein Trenngrün, wie von der Stadtverwaltung behauptet. Das hier im Wohnumfeld mit einer 5-geschoßigen Bebauung eine städtebaulich wertmindernde Negativfläche entsteht, dürfte den Planer, der Stadtverwaltung und den Stadträten bewusst sein.

Durchaus möglich ist es auch, Baumbestand außerhalb der Tiefgaragenflächen, z.B. am Ostrand von Flur-Nr. 1000/12 und im nordöstlichen Eck zu erhalten. Die bestehenden Ahornbäume hätten z.B. zur natürlichen Identitätsstiftung und als Schattenspender für den dort geplanten Quartierstreif und Spielplatz mehr Qualität als kümmerliche Neupflanzungen. Unklar ist uns auch, warum der Baum auf Flur-Nr. 1000/15 gefällt werden soll.

>>> Wir lehnen deshalb den Bebauungsplan in seiner Nordhälfte (2.BA/MU) entschieden ab. Es darf nicht sein, dass ohne Rücksicht auf die natürlichen Gegebenheiten, ohne Rücksicht auf den großen Baumbestand geplant wird. Eine verantwortungsbewusste Planung muss sich auch nach den örtlichen Gegebenheiten richten, und nicht die vorhandenen Werte des heutigen Grundstückes ignorieren. Wir fordern deshalb nochmals den Erhalt des Baumbestandes entlang der Industriestraße und an der Nordgrenze des MU zur Sportschule hin. Dazu ist ein mindestens 8 m breiter Grünstreifen als Trenngrün erforderlich, damit die Wurzelbereiche der Bäume keinen Schaden nehmen. Auch die Laubbäume am Ostrand der Grundstücke sind zu erhalten. Durch Änderung der Planung können mind. 20 Großbäume im 2.BA/MU erhalten werden.

>>> Ferner raten wir dringend von vorzeitigen Baumfällungen ab. Bäume dürfen erst gefällt werden, wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Beim Kester-Häusler-Areal zeigt sich jetzt, dass der von der Stadtspitze künstlich aufgebaute Termindruck zur Fällung der Bäume völlig unsinnig war. Bis heute wurde nicht mit der Baumaßnahme begonnen. Eine Realisierung des Kinderhauses bis September 2018 ist mit der geplanten konventionellen Bauweise sowieso nicht machbar.

2. Unzureichender Ausgleich durch Neupflanzungen:

Dem geplanten enormen Verlust von 35 großen und 35 kleinen Bäumen steht kein adäquater Ersatz durch Neupflanzungen entgegen. Im Südteil MK sind entlang der Straßen nur 11 Bäume 1.Ordnung geplant, im Nordteil MU kein einziger. Der Großteil der Neupflanzungen besteht aus kleinen Bäumen und Sträuchern, überwiegend mit begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten durch das geringe Erdreich über der Tiefgarage im MU bzw. den Flachdächern von Aldi und AEZ im MK.

>>> Wir haben erhebliche Bedenken, dass die geplante Bepflanzung gerade in Bezug auf das Kleinklima im Sommer einen ausreichenden Schutz gegen Aufheizung in diesem städtebaulich hoch verdichteten Bereich bietet. Es müssen deshalb auch im 2.BA/MU zusätzliche große Bäume 1.Ordnung gepflanzt werden.

3. Verkehrsprobleme Otl-Aicher-Straße:

Wie beim Scoping-Termin und in unserer letzten Stellungnahme vom 10.04.2017 bereits angemerkt, halten wir unsere Bedenken in Bezug auf die Rangiervorgänge (Rückwärtsfahrten!) der Müllautos und der Anliefer-LKWs auf öffentlicher Verkehrsfläche aufrecht. Da es in diesem hinteren Bereich keine separaten Geh- und Radwege gibt, sind Fußgänger und Radler, und vor allem Senioren aus den direkt benachbarten Einrichtungen gefährdet.

>>> Wir haben deshalb erhebliche Bedenken in Bezug auf die Verkehrssicherheit.

4. Verkehrsprobleme Industriestraße:

Höchste problematisch erscheint uns auch die Anlieferung des Drogeriemarktes direkt von der Industriestraße her. Der Anliefer-LKW-Verkehr muss hier laut den geplanten Schleppkurven rückwärts von der gegenüberliegenden Fahrbahnseite die gesamte Fahrbahn, Geh- und Radweg und die bestehende TGa-Ausfahrt queren. Der Verkehrsfluss auf der viel befahrenen Industriestraße und der Verkehr aus der TGa müssen dazu komplett unterbrochen werden.

>>> Wir haben auch hier erhebliche Bedenken in Bezug auf die Verkehrssicherheit. Sind für die Rangiervorgänge Lichtsignalanlagen oder sonstige verkehrsrechtlichen Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit angedacht?

5. Geh- und Radweg Industriestraße:

Vielen Dank für die Verbreiterung des Gehweges auf 2,5 m. Wir hatten ihn unserer letzten Stellungnahme 3,0 m gefordert. Wir gehen davon aus, dass der Radverkehr deshalb im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt wird, der Gehweg aber gleichzeitig für Radfahrer frei gegeben ist (Wahlmöglichkeit für Radfahrer, keine Benutzungspflicht).

6. Verkehrsberuhigung Otl-Aicher-Straße:

In der Otl-Aicher-Straße sind 5 öffentliche Stellplätze geplant, die zusätzlich zum Anlieferverkehr und dem abfahrenden Verkehr aus der Bestands-TGa II die Sackgasse mit Parksuchverkehr belasten.

>>> Um diesen aus der schon durch den Lieferverkehr stark belasteten Otl-Aicher-Straße fernzuhalten, regen wir an, auf diese Stellplätze zu verzichten, die Stichstraße als verkehrsberuhigten Bereich festzusetzen, mit Sperrung (Anlieger und Lieferverkehr frei). Dazu sollte auch der Einmündungsbereich an der Industriestraße baulich so gestaltet werden, dass der Gehweg einschließlich seines Pflasterbelages entlang der Industriestraße eben durchläuft.

7. TGa-Rampe Nordseite:

Infolge der Verbreiterung des Gehweges liegt jetzt ein Teil des oberen flachgeneigten 5m-Stücks der TGa-Rampe im Gehweg.

>>> Es bestehen Bedenken in Bezug auf die Verkehrssicherheit, sofern die Planung so aufrecht erhalten wird. Wir regen deshalb an, die TGa-Rampe mind. 0,5 m zu versetzen, damit der Rampenteil außerhalb des Gehweges liegt. Zudem ist die angrenzende Fläche zur Sportschule hin dicht bepflanzt. Es ist deshalb ein entsprechendes Sichtdreieck einzuplanen, da auch mit Fußgängern und „Geister“-Radlern in Gegenrichtung gerechnet werden muss.

8. Fahrradkeller Südteil:

Wenig attraktiv erscheint uns die Lage des Fahrradkellers in der TGa I im Südteil der Grundstücke. Bewohner müssen ca. 70 m durch die TGa laufen, um vom nordwestlichen Treppenhaus in den Fahrradkeller zu kommen. Unklar ist außerdem,

wie die Radler den Fahrradkeller vom Straßenniveau aus erreichen. Ist es geplant, dass diese die stark frequentierten PKW-TGa-Rampen befahren sollen? Oder ist es möglich, die Fahrräder zumindest zu Geschäftszeiten über die Rollbahn und den Aldi-Vorraum ins Freie zu transportieren. Besteht die Möglichkeit der Aufzugbenutzung mit Fahrrädern? Dann müssten aber auch die TGa-Schleusen entsprechend fahrradtauglich sein.

>>> Das Ausfahren aus der TGa über die steile PKW-Rampe mit Fahrrädern sehen wir vor allem in den Haupteinkaufszeiten auf jeden Fall als kritisch an.

Wir bitten Sie, unsere Anregungen und Bedenken wohlwollend zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen



Eugenie Scherb, 1.Vorsitzende BN-Kreisgruppe Fürstenfeldbruck
gez. Friedrich Meyer-Stach, 1.Vorsitzender Ortsgruppe Fürstenfeldbruck und
Emmering

An die
Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 32
82256 Fürstenfeldbruck

Kreisgruppe
Fürstenfeldbruck
Am Brunnenhof 14
82256 Fürstenfeldbruck
Telefon: 08141/ 69 67
Telefax: 08141/ 51 45 84
fuerstenfeldbruck@bund-
naturschutz.de
www.fuerstenfeldbruck.bund-
naturschutz.de

1. Vorsitzende:
Eugenie Scherb
Dohlenstraße 1
82223 Eichenau
Telefon: 08141/ 72892
E-Mail:
eugenie.scherb@gmx.de

Ihr Zeichen: B-Plan 50/13
Ihr Schreiben vom 06.03.2017
FFB, den 10.04.2017

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 50/13 „östlich Industriestraße“

58

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung des obigen Bebauungsplanes.

Wir müssen uns allerdings schon fragen, warum ein vorheriger Scooping-Termin mit uns durchgeführt wird, dann aber keine unserer Anregungen und Bedenken in den Bebauungsplan übernommen wird. Im Namen des Landesverbandes nehmen wir deshalb erneut wie folgt Stellung:

1. Fällungen wertvollen Baumbestandes

Nach dem Scoopingtermin vom 26.04.2016 und der anschließenden Ortsbesichtigung hatten wir Ihnen in unserer Stellungnahme vom 11.05.2016 mitgeteilt, „dass die Fällung des Baumbestandes sowohl entlang der Industriestraße als auch zum nördlich angrenzenden Grundstück (Sportschule Puch) unerfreulich ist. Die Bäume entlang der Straße und vor allem die Randbepflanzung zum Nachbargrundstück erfüllen inzwischen kleinklimatische Funktionen und übernehmen auch eine optische Gliederung. Der Baumbestand zur Sportschule hin fällt komplett der hierher verlagerten TGa-Zufahrt und den oberirdischen Stellplätzen zum Opfer. Laut der vorgelegten Planung stoßen die Stellplätze der Neuplanung direkt, ohne jedes Trenngrün an die Stellplätze der

Bankverbindung und
Spendenkonto:
Sparkasse Fürstenfeldbruck
IBAN:
DE94700530700008056814
BIC:
BYLADEM1FFB

Sportschule. Das hier im Wohnumfeld eine städtebauliche und wertmindernde Negativfläche entsteht, dürfte den Planer bewusst sein.“

Nach den Baumfällungen im Kester-Haeusler-Park und bei der Betriebserweiterung durch Schleifring wird wieder eine Baumaßnahme ohne Rücksicht auf erhaltenswerten Baumbestand, also ohne Rücksicht auf Verluste, durchgezogen. Die Planer machen sich nicht einmal mehr die Mühe, den Baumbestand aufzumessen und in die Pläne einzuzeichnen, wie dies bei allen Bebauungsplänen Standard ist!

>>> Wir fordern die Einzeichnung des Baumbestandes im B-Plan.

>>> Darüber hinaus fordern wir:

Es ist für ein gesundes Wohnumfeld sehr bedenklich, wenn die befestigten und versiegelten Flächen der Anliegerstraße und der TGA-Zufahrt mit der Parkplatzfläche der Sportschule zusammenwachsen. Wir fordern hier an der Nordgrenze des MK-2 den Erhalt des Baumbestandes und einen mindestens 5 m breiten Grünstreifen als Trenngrün. Die Bebauung muss dazu nach Süden verschoben, und die TGA-Zufahrt an andere Stelle verlegt werden.

>>> Entlang der Industriestraße an der Westseite von MK-2 fordern wir ebenfalls den Erhalt des wertvollen Baumbestandes, als bereichernde städtebauliche Elemente an der viel befahrenen Straße.

2. Verkehrsprobleme Otl-Aicher-Straße

Wie beim Scoping-Termin bereits angemerkt, kommen auch am Ende der Otl-Aicher-Straße (Wendehammer) zum normalen Verkehr (Fußgänger, Gehbehinderte und Alte mit Rollatoren, Radverkehr und Zu-/Abfahrt Seniorenwohnheim) zahlreiche Verkehrsbewegungen hinzu:

1. Anlieferung ALDI
2. Ausfahrt Parkhof EG
3. Müllentsorgung Wohnen
4. Anlieferung AEZ
5. Müll-/Container-Entsorgung AEZ
6. Ausfahrt TGA 2.Untergeschoß

Die Verkehrsbelastung an dieser Stelle ist natürlich eine enorme Beeinträchtigung der Wohnqualität der Neubauten und des Seniorenwohnheimes. Zudem finden alle Rangiervorgänge (Rückwärtsfahrten!) der Müllautos und der Anliefer-LKWs auf öffentlicher Verkehrsfläche statt anstatt auf Privatgrund. Der Rangiervorgänge der großen LKWs nehmen dabei die volle Breite des Wendehammers der Otl-Aicher-Straße in Anspruch. Bei anderen neuen Einkaufsmärkten (auch City-Center Innenstadt) ist die

Anlieferung, die Entsorgung und das Rangieren auf der privaten Fläche untergebracht. Hier spart sich der Bauherr erheblich Geld und Fläche auf Kosten der Allgemeinheit!

Da es in diesem Bereich keine separaten Geh- und Radwege gibt, sind Fußgänger und Radler, und vor allem Senioren aus den direkt benachbarten Einrichtungen gefährdet.

>>> Wir haben deshalb in Bezug auf die Verkehrssicherheit erhebliche Bedenken.

3. Geh- und Radweg Industriestraße

Der bestehende Gehweg (Radfahrer frei) ist mit nur zwei Metern Breite zu schmal. Mit der steigenden Bevölkerungszahl nehmen auch die Zahl der Radler und Fußgänger zu.

>>> Wir fordern eine Mindestbreite von 3,0 m, um gegenseitige Konflikte zwischen Radlern und Fußgängern zu minimieren. Auf die Sichtverhältnisse an den zahlreichen Ein- und Ausfahrten ist besonders zu achten

4. Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere

Standard in jedem Bebauungsplan ist die Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere wie Igel. Die fehlt unter E 6.6 der textlichen Festsetzungen. Auch die Stützmauern bis 50 cm Höhe unter E 6.7 sind da kontraproduktiv.

>>> Wir regen an, bei Zäunen und Stützmauern (sofern diese nicht abgeböscht werden) Durchlassmöglichkeiten zu schaffen.

5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Unter E 9.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf Privatgrund sollte die Größe und Mindestanzahl je 100 m² festgesetzt werden. Aus den im Bebauungsplan eingezeichneten Bäumen geht nicht hervor, welcher (Größen-) Ordnung die Gehölze angehören.

>>> Wir haben Bedenken, dass nicht ausreichend große Bäume 1.Ordnung gepflanzt werden.

6. Fehlendes Kinderhaus

Wo so viele neue Wohnungen geschaffen werden, ist es bedauerlich, wenn Kinderbetreuungseinrichtungen fehlen, die übrigens im Vorentwurf noch integriert waren.

>>> Wir regen deshalb an, die dringend benötigten Plätze in fußläufiger Entfernung gleich mit zu errichten.

Wir bitten Sie, unsere Anregungen und Bedenken wohlwollend zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen



Eugenie Scherb, 1.Vorsitzende BN-Kreisgruppe Fürstenfeldbruck
gez. Friedrich Meyer-Stach, 1.Vorsitzender BN- Ortsgruppe Fürstenfeldbruck+Emmering

Von: KrausF@muenchen.ihk.de [mailto:KrausF@muenchen.ihk.de]

Gesendet: Freitag, 6. Oktober 2017 13:15

An: Bauverwaltung <Bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de>; KrausF@muenchen.ihk.de

Betreff: Stellungnahme zu: Bebauungsplan Nr. 50/13 "Östlich Industriestraße"



Industrie- und Handelskammer für
München und Oberbayern

Sehr geehrte Damen und Herren,

Es ist zu begrüßen, dass der Ordnungsgeber mit der Einführung der neuen Gebietstypologie Urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO auf die Probleme innerörtlicher Gemengelage reagiert und gezielt eine urbane Nutzungsmischung fördern will.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen,

kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Die Ausweisung des Gebietstyps Urbane Gebiete (MU) dient **nicht** der Verdrängung von Gewerbe, Industrie oder ähnlichen Unternehmen.

Um sowohl den Charakter des Gebietes langfristig zu wahren und Nutzungskonflikten vorzubeugen, weisen wir kritisch darauf hin, dass die getroffenen Festsetzungen für das urbane Gebiet (MU) einem Reinen Wohngebiet (WR) gleichzusetzen sind. Wir weisen darauf hin, dass die kommunale Bauleitplanung sich im Sinne einer Verhinderungsplanung angreifbar macht.

Wir weisen zusätzlich darauf hin, dass die Lärm-Richtwerte für diesen sehr neuen Gebietstyp generell nur knapp unterhalb der Richtwerte für Gewerbegebiete liegen. Es erscheint fraglich, inwieweit Bewohner gerade die Anlagenlärmbelastung auf Dauer akzeptieren werden. Problematisch ist dazu, dass über Jahre die bestehenden Richtwerte zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse durch die Rechtsprechung bestätigt und verfestigt worden sind. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte dürfen keinesfalls zu Lasten der dort ansässigen Unternehmen gehen.

Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Wir möchten zudem darauf hinweisen, dass um den geänderten Anforderungen hinsichtlich der Information und Beteiligung gegenüber unseren Mitgliedsunternehmen nachzukommen und unsere Bearbeitungsprozesse effizienter zu gestalten, wir die Beteiligungsverfahren im Bereich der Bauleitplanung zukünftig vollständig digital abwickeln wollen. Wir möchten Sie daher bitten, uns die Verfahrensunterlagen zur Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen ausschließlich digital zukommen zu lassen. Hierfür haben wir unter der Adresse bauleitplanung@muenchen.ihk.de ein eigenes E-Mail-Postfach eingerichtet.

Wir hoffen, dass wir mit der Öffnung des digitalen Kommunikationskanals im Rahmen der Trägerbeteiligung bei Bauleitplanverfahren einen Beitrag leisten können, die Verfahren effizienter zu gestalten.

Freundliche Grüße

Florian Kraus

Florian Kraus
IHK für München und Oberbayern
Balanstraße 55-59
81541 München
Tel: 0895116-1704 Planverfahren: 'Bebauungsplan, Nr. 50/13, Östlich Industriestraße' in Fürstenfeldbruck (09179121)

Stadt Fürstenfeldbruck
Bauverwaltung
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

Räumliche Planung und Entwicklung

Auskunft erteilt: Herr Engelmann

Zimmer: A 309

Telefon: 08141 / 519 - 337

Telefax: 08141 / 519 - 219 337

E-Mail: bernhard.engelmann@lra-ffb.de

Aktenzeichen: 21-6102.0/0-1285

Fürstenfeldbruck

(Bitte bei Antwort angeben)

Ihre Nachricht vom: 04.09.2017

Ihre Zeichen: B-Plan 50/13

10.10.2017

Vollzug des § 13 a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB;

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 50/13 „Östlich Industriestraße“
(LRA-Nr. 1285),**

Stadt Fürstenfeldbruck

Planfassung mit Begründung vom 21.06.2017

Das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Stadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebauliche Aufwertung im Siedlungsverbund der Buchenau durch Erweiterung der Einzelhandels- und Wohnnutzung zu schaffen.

Im Unterschied zur bisherigen Planung wurden verschiedene Änderungen vorgenommen, insbesondere die Änderung des nördlichen Kerngebietes MK-2 in ein Urbanes Gebiet mit der zulässigen Nutzung Wohnen.

Festsetzungen durch Text

Zu E 1.1.1 und E 1.1.2:

Für das Grundstück Fl.Nr. 1000/12 wird ein Urbanes Gebiet mit der allein zulässigen Nutzung Wohnen festgesetzt. Gemäß § 6 a BauNVO muss jedoch grundsätzlich eine Nutzungsmischung vorliegen. Dies sollte nicht zuletzt aus Gründen der Rechtssicherheit geprüft werden.

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken mehr.

Immissionsschutz

Im Vergleich zu der Planfassung vom 21.02.2017 wurde in der nun zur Beurteilung vorliegenden Planfassung vom 21.06.2017 die bisher als MK-2 bezeichnete Baufläche (Kerngebiet) jetzt als MU (Urbanes Gebiet) festgesetzt.

Hausanschrift
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten
Montag bis Freitag
8.00 bis 12.00 Uhr
oder
nach Vereinbarung

Telefon, Vermittlung
08141/519-0

Telefax
08141/519-450

E-Mail
poststelle@lra-ffb.de

Internet
www.lra-ffb.de

Sparkasse FFB **Volksbank FFB** **Postbank München**
Kto. 800 17 11 Kto. 32 000 Kto. 72786-804
BLZ 700 530 70 BLZ 701 633 70 BLZ 700 100 80
IBAN: DE89 7005 3070 0008 0017 11
Swift Bic: BYLADEM1FFB

Gleichzeitig soll aber die urbane Baufläche frei von gewerblicher Nutzung bleiben und als reines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Dies widerspricht den eigentlichen Zielen, die mit der Einführung der neuen Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ verbunden sind. Ein urbanes Gebiet zeichnet sich durch eine Mischung aus gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung aus. Die Nutzungsmischung muss zwar nicht gleichwertig sein, jedoch kann dies nicht dazu führen, dass eine Nutzungsart komplett ausgeschlossen wird. Dies deutet darauf hin, dass hier versucht wird, ein Wohngebiet mit geringerem Lärmschutz festzusetzen.

Ausführungen zum Lärmschutz in Bezug auf die neu eingeführte Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ kann dem folgenden Auszug aus der Begründung der Bundesregierung zur Einführung des „Urbanen Gebietes“ entnommen werden:

Lärmschutz bleibt wichtig

Wohnen im Gewerbegebiet bedeutet häufig auch Leben mit einem höheren Geräuschpegel. "In Bezug auf Gewerbelärm wollen wir mehr Flexibilität ermöglichen", führte die Bundesbauministerin dazu aus. "Wir erhöhen in der hierfür geltenden immissionsschutzrechtlichen Verwaltungsvorschrift, der TA Lärm, die Richtwerte des Urbanen Gebiets gegenüber dem Mischgebiet um drei Dezibel." Die Kommunen können selbst die Auflagen zum aktiven und passiven Lärmschutz regeln.

Die Richtwerte der zumutbaren ∇ Lärmbelastung für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sind in der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) geregelt. Die TA Lärm sieht eine Erhöhung von Immissionswerten vor, wenn "dem Wohnen dienende Gebiete an gewerblich oder industriell genutzte Flächen angrenzen". Die gewerblichen Lärmimmissionswerte dürfen am Tag um drei Dezibel (A) höher sein und damit bei 63 Dezibel liegen. In der Nacht sollen dagegen nach Vorstellung der Länder auch im Urbanen Gebiet die Werte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete gelten, die bei 45 Dezibel liegen. Die Bundesregierung hat die entsprechende Vorlage am 12. April 2017 beschlossen.

Mit der derzeit vorgesehenen Festsetzung wäre der Lärmschutz der reinen Wohnnutzung im „Urbanen Gebiet“ mit einem nach TA Lärm gültigen Immissionsrichtwert für den Tag von 63 dB(A) und für die Nacht von 45 dB(A) geringer als der Lärmschutz der vorgesehenen Wohnnutzung im benachbarten Kerngebiet mit tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Aus der Sicht des Immissionsschutzes wird aus den genannten Gründen vorgeschlagen, dass die Beschränkung des vorgesehenen „Urbanen Gebietes“ auf eine reine Wohnnutzung entfällt und die bisher vorgesehenen Baugebietsflächen „Urbanes Gebiet“ und „Kerngebiet“ entweder zusammen als „Urbanes Gebiet“ oder zusammen als „Kerngebiet“ festgesetzt werden.

Zusätzlich wird auf die bereits von Seiten des Immissionsschutzes zur Planfassung vom 21.02.2017 geäußerten Vorschläge nochmals verwiesen:

Hausanschrift	Sprechzeiten	Telefon, Vermittlung	E-Mail	Sparkasse FFB	Volksbank FFB	Postbank München
Münchner Str. 32 82256 Fürstenfeldbruck Mit ÖPNV erreichbar	Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung	08141/519-0 Telefax 08141/519-450	poststelle@lra-ffb.de Internet www.lra-ffb.de	Kto. 800 17 11 BLZ 700 530 70 IBAN: DE89 7005 3070 0008 0017 11 Swift Bic: BYLADEM1FFB	Kto. 32 000 BLZ 701 633 70	Kto. 72786-804 BLZ 700 100 80

Von Seiten des Sachgebietes Immissionsschutz wird aus Gründen der Übersichtlichkeit und Klarheit vorgeschlagen, dass entweder in die Planzeichnung des Bebauungsplanes oder aber in einer Planzeichnung die als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt wird, die Fassaden farblich markiert werden, an denen die zulässigen Immissionswerte überschritten sind und somit die als Festsetzung genannten passiven Schallschutzmaßnahmen (keine Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern bzw. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen) erforderlich sind.

Die Festsetzung Nr. 6 zu Nr. 12.2 Anlagenlärm kann ebenfalls entfallen, wenn die oben ausgeführte Anregung hinsichtlich der farblichen Markierung der Fassaden mit Überschreitungen der Immissionswerte umgesetzt wird.

Wasserrecht

Seitens des Sachbereichs 24-3, Wasserrecht, sind keine Anregungen veranlasst.

Abfallrecht

Aufgrund der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München vom 04.09.2017 wurde die Flurnummer 1000/15 der Gemarkung Fürstenfeldbruck nutzungsorientiert aus dem Altlastenkataster entlassen.

Eine Kennzeichnung o. g. Flurnummer als Altlastenverdachtsfläche ist im Bebauungsplan nicht mehr erforderlich. An den Ausführungen in unserer Stellungnahme in der Gesamtstellungnahme des Landratsamtes vom 10.04.2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hinsichtlich der abfallrechtlichen Auflagen hat sich nichts geändert. Diese sind im Bebauungsplan entsprechend aufzunehmen und zu beachten. Bei einer geplanten Nutzungsänderung ist das Umweltschutzreferat, Staatl. Abfallrecht, unverzüglich vorab zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

E n g e l m a n n

Hausanschrift	Sprechzeiten	Telefon, Vermittlung	E-Mail	Sparkasse FFB	Volksbank FFB	Postbank München
Münchner Str. 32 82256 Fürstenfeldbruck Mit ÖPNV erreichbar	Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung	08141/519-0 Telefax 08141/519-450	poststelle@lra-ffb.de Internet www.lra-ffb.de	Kto. 800 17 11 BLZ 700 530 70 IBAN: DE89 7005 3070 0008 0017 11 Swift Bic: BYLADEM1FFB	Kto. 32 000 BLZ 701 633 70	Kto. 72786-804 BLZ 700 100 80

Von: Zehetmair, Ulla [<mailto:Ulla.Zehetmair@lra-ffb.bayern.de>]

Gesendet: Dienstag, 1. August 2017 12:21

An: Erber, Elvira <Elvira.Erber@fuerstenfeldbruck.de>

Betreff: AW: WG: Stellungnahme LRA / Boden und Abfall zu BBP 50/13 vom 03.04.2017

Sehr geehrte Frau Erber,

unsere Stellungnahme vom 03.04.2017 wird wie folgt berichtigt:

Das Grundstück mit der Flurnummer 1000/15 der Gemarkung Fürstenfeldbruck ist im Bebauungsplan als Altlastenverdachtsfläche zu kennzeichnen.

Über die Höhe etwaiger Entsorgungskosten können wir keine Aussagen treffen.

Mit freundlichen Grüßen

Ulla Zehetmair
Landratsamt Fürstenfeldbruck
Umweltschutzreferat
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Tel. 08141-519-907
Fax. 08141-519-219897

Stadt Fürstenfeldbruck
Bauverwaltung
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

Räumliche Planung und Entwicklung

Auskunft erteilt: Frau Demuth

Zimmer: A 213
Telefon: 08141 / 519 - 785
Telefax: 08141 / 519219 - 785
E-Mail: Anke.Demuth@lra-ffb.de

Aktenzeichen: 21-6102.0/0- 1285
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihre Nachricht vom: 06.03.2017
Ihre Zeichen: B-Plan 50/13

10.04.2017

Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB Bebauungsplan Nr. 50/13 „Östlich Industriestraße“, LRA Nr. 1285 Stadt Fürstenfeldbruck

Planfassung mit Begründung vom 21.02.2017

Das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die große Kreisstadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebauliche Aufwertung im Siedlungsverbund der Buchenau durch Erweiterung der Einzelhandels- und Wohnnutzung.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich am südwestlichen Rand der Stadt Fürstenfeldbruck, im Stadtteil Buchenau in mittelbarer Nähe zum Stadtteilzentrum und S-Bahnhaltepunkt.

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan, rechtskräftige Bebauungspläne

Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist der Großteil der Fläche als Gewerbegebiet und der kleinere östliche Teil als Mischgebiet dargestellt. Am westlichen Rand des Geltungsbereich ist straßenbegleitend die Signatur „Bäume Bestand“ dargestellt. Die Fläche soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Industriegebiet West“ bzw. „Löwengasareal“ setzt für den Geltungsbereich Gewerbegebiete fest. Im vorderen Teil an der Industriestraße sind dreigeschossige und im rückwärtigen Teil eingeschossige Baufenster festgesetzt. Kleinere Bereiche im südöstlichen Teil sind als Kerngebiet ohne Angabe einer Zweckbestimmung festgesetzt. In

Hausanschrift
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten
Montag bis Freitag
8.00 bis 12.00 Uhr
oder
nach Vereinbarung

Telefon, Vermittlung
08141/519-0
Telefax
08141/519-450

E-Mail
poststelle@lra-ffb.de
Internet
www.lra-ffb.de

Sparkasse FFB	Volksbank FFB	Postbank München
Kto. 800 17 11	Kto. 32 000	Kto. 72786-804
BLZ 700 530 70	BLZ 701 633 70	BLZ 700 100 80
IBAN:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	
Swift Bic:	BYLADEM1FFB	

der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind im Geltungsbereich als Art der Nutzung Kerngebiete festgesetzt.

Ortsplanung

Aus ortsplanerischer Sicht stehen dem Bebauungsplan keine Bedenken entgegen. Grundsätzlich wird die qualifizierte Innenentwicklung und städtebauliche Aufwertung befürwortet.

Auffällig ist das sehr homogene Angebot an Ein – und Zwei-Zimmer-Wohnungen, das sicherlich dem Bedarf und der Nachfrage am Wohnungsmarkt entspricht, aber Auswirkungen auf die soziale Mischung im Quartier haben bzw. verfestigen kann.

Festsetzungen durch Planzeichnung

Im Plan sind die unterschiedlichen Aussagen „Öffentlicher Geh-/Radweg – Bestand“ und „Öffentlicher Randstreifen – Planung Feuerwehrauffstellfläche“ kaum zu unterscheiden. Hier sollte ein stärkerer Farbkontrast gewählt werden.

Bei dem Platz nordöstlich der Einmündung Otl-Aicher-Straße in die Industriestraße ist eine Fläche „Öffentliche/ Private Verkehrsfläche Planung...“ festgesetzt. Hier sollte dargestellt werden, welche Flächen öffentlich und welche privat gewidmet sind.

Begründung

Zu Nr. 8: Verfahrenshinweise sind in der Begründung nicht notwendig (siehe auch unter A)).

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken, wenn folgende Punkte ergänzt bzw. geändert werden:

Für die Heckenpflanzungen (wenn damit geschnittene Hecken gemeint sind) fehlt eine Gehölzauswahl bzw. der Ausschluss bestimmter Gehölze, durch die die Gestaltung des Gebiets doch erheblich beeinflusst werden kann.

Für Baumpflanzungen in den befestigten Bereichen (Straßenbegleitgrün) muss ein ausreichend großer Wurzelraum gewährleistet sein, um die städtebauliche Gestaltung durch gesunde, wüchsige Bäume zu erzielen. In den einschlägigen Regelwerken (FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, ZTV Vegtra-Mü u. a.) werden Pflanzgruben zwischen 12m³ und 20m³ (Tiefe: 1,5 m), je

Hausanschrift	Sprechzeiten	Telefon, Vermittlung	E-Mail	Sparkasse FFB	Volksbank FFB	Postbank München
Münchner Str. 32 82256 Fürstenfeldbruck Mit ÖPNV erreichbar	Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung	08141/519-0 Telefax 08141/519-450	poststelle@lra-ffb.de Internet www.lra-ffb.de	Kto. 800 17 11 BLZ 700 530 70 IBAN: DE89 7005 3070 0008 0017 11 Swift Bic: BYLADEM1FFB	Kto. 32 000 BLZ 701 633 70	Kto. 72786-804 BLZ 700 100 80

nach Baumgröße empfohlen. Bei zu kleinen Baumgruben beginnen die Bäume bereits nach wenigen Jahren zu vergreisen, oder es kommt aufgrund zu hohen Wurzeldrucks zu Beschädigungen von Straßen. Deshalb ist eine Festsetzung für die Mindestgrößen von Baumgruben und die Anforderungen an das zu verwendende Substrat unbedingt erforderlich.

Immissionsschutz

Von Seiten des Sachgebietes Immissionsschutz wird aus Gründen der Übersichtlichkeit und Klarheit vorgeschlagen, dass entweder in die Planzeichnung des Bebauungsplanes oder aber in einer Planzeichnung die als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt wird, die Fassaden farblich markiert werden, an denen die zulässigen Immissionswerte überschritten sind und somit die als Festsetzung genannten passiven Schallschutzmaßnahmen (keine Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern bzw. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen) erforderlich sind.

Die Festsetzung Nr. 3 zu Nr. 12.2 Anlagenlärm ist aus Sicht des Sachgebietes Immissionsschutz zu streichen. Eine entsprechende Rechtsgrundlage für eine zulässige Überschreitung von 1 dB(A) ist dem Sachgebiet Immissionsschutz nicht bekannt.

Die Festsetzung Nr. 6 zu Nr. 12.2 Anlagenlärm kann ebenfalls entfallen, wenn die oben ausgeführte Anregung hinsichtlich der farblichen Markierung der Fassaden mit Überschreitungen der Immissionswerte umgesetzt wird.

Wasserrecht

Seitens des Sachbereichs 24-3, Wasserrecht, sind keine Anregungen veranlasst.

Abfallrecht

Liegt vor, muss noch digital ergänzt werden.

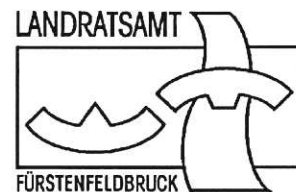
Kreisstraßen/Straßenbau

Keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

D e m u t h

Hausanschrift	Sprechzeiten	Telefon, Vermittlung	E-Mail	Sparkasse FFB	Volksbank FFB	Postbank München
Münchner Str. 32 82256 Fürstenfeldbruck Mit ÖPNV erreichbar	Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung	08141/519-0 Telefax 08141/519-450	poststelle@lra-ffb.de Internet www.lra-ffb.de	Kto. 800 17 11 BLZ 700 530 70 IBAN: DE89 7005 3070 0008 0017 11 Swift Bic: BYLADEM1FFB	Kto. 32 000 BLZ 701 633 70	Kto. 72786-804 BLZ 700 100 80



Referat 21

Im Hause

Umweltschutzreferat

Auskunft erteilt: Frau Zehetmair

Telefon: 08141 519-907

Telefax: 08141 519-219897

Aktenzeichen: 24-1-1783.2

03.04.2017

**Vollzug der Bodenschutz- und Abfallgesetze;
Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes „50/13 östl. Industriestraße“, LRA-Nr.
1285, Stadt Fürstenfeldbruck, Verfahren gem. §§ 3/4 Abs. 1 BauGB**

Zum Schreiben vom 08.03.2017, Az. 21-6102-0/0-1285

Planunterlagen vom 21.02.2017

Bei der Erfassung der Altlasten im Landkreis Fürstenfeldbruck wurden im Bereich der Stadt Fürstenfeldbruck 38 ehemalige Gruben und Altlastenverdachtsflächen erfasst. Die betreffenden Gruben werden von o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes teilweise berührt. Im Gebiet des Bebauungsplans liegt die Flurnummer 1000/15 der Gemarkung Fürstenfeldbruck. Am nördlichen Ende dieser Flurnummer befand sich eine ehemalige Tankstelle. Die Tankstelle war bereits bei der „Orientierenden Untersuchung im Jahre 2003“ rückgebaut. Untersuchungen des Erdreichs im Jahre 2002 ergaben jedoch eine Kontamination des Untergrundes mit Schwermetallen (Zink, Cadmium, Chrom, BTEX und Kohlenwasserstoffen). Das Grundstück mit der Flurnummer 1000/15 ist im Bebauungsplan als Altlastenfläche zu kennzeichnen. Bei einer Bebauung sind folgende Auflagen zu beachten:

1. Die Aushubarbeiten im Bereich des Fl.-Nr. 1000/15 sind permanent durch ein auf dem Altlastensektor fachkundiges Ingenieurbüro zu überwachen und zu dokumentieren.
2. Beginn und Ende der Aushubarbeiten sind dem Umweltschutzreferat des Landratsamtes Fürstenfeldbruck, staatl. Abfallrecht, rechtzeitig, mind. 3 Werktage vorher, schriftlich anzuzeigen.
3. Organoleptisch auffällige Aushubbereiche sind vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen getrennt gegen Niederschlagswasser zu sichern.
4. Verunreinigtes Aushubmaterial ist zur Feststellung des Entsorgungsweges repräsentativ zu beproben. Der Untersuchungsumfang ist vorab mit dem Umweltschutzreferat des Landratsamtes Fürstenfeldbruck, staatl. Abfallrecht, abzustimmen.
5. Nach Abschluss der Aushubarbeiten ist dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Umweltschutzreferat, staatl. Abfallrecht, innerhalb von vier Wochen ein Abschlussbericht vorzulegen.

Nachdem sich in unmittelbarer Nähe in südlicher Richtung zur Flurnummer 1000/13 und in östlicher Richtung zur Flurnummer 1000/12 und 1000/7 eine Altlastenverdachtsfläche befindet, bitten wir im Bebauungsplan folgenden Hinweis aufzunehmen.

Sollten in diesen Bereichen bei Aushubarbeiten auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Umweltschutzreferat des Landratsamtes Fürstenfeldbruck, staatl. Abfallrecht, abzustimmen.

Zehetmair



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

per E-Mail: bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de

Bearbeitet von Dr. Sebastian Wagner	Telefon / Fax +49 (89) 2176-2156 / -402156	Zimmer 4414	E-Mail sebastian.wagner@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen B-Plan 50/13	Ihre Nachricht vom 04.09.2017	Unser Geschäftszeichen 24.2-8291-FFB	München, 11.10.2017

**Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck, FFB;
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50/13 "östlich Industriestraße";
§ 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende
Stellungnahme ab:

Zu dem o.g. Vorhaben wurde bereits mit Schreiben vom 17.03.2017 Stellung genommen und aus landesplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände geäußert. Die Planungen stehen auch in der nunmehr vorliegenden Form den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Weiterhin sind jedoch weiterhin aus städtebaulicher Sicht hinsichtlich der Zulässigkeit der vorgesehenen Baunutzungskategorien Bedenken anzumelden. Diese sind im weiteren Verfahren zu bewältigen, wir empfehlen eine enge Abstimmung mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde.

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München

U4/U5 Lehel
Tram 18/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 (89) 2176-0

Telefax
+49 (89) 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung-oberbayern.de



Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Wagner', with a long horizontal stroke extending to the right.

Dr. Sebastian Wagner

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)

Von: Annemarie.Kubina@reg-ob.bayern.de [mailto:Annemarie.Kubina@reg-ob.bayern.de]

Gesendet: Mittwoch, 4. Oktober 2017 13:59

An: Reize, Markus <markus.reize@fuerstenfeldbruck.de>

Betreff: AW: B-Plan Nr. 55/13 östlich Industriestraße

Sehr geehrter Herr Reize,

vielen Dank für die Zusammenfassung, im Wesentlichen ist der Gesprächsinhalt richtig wiedergegeben.

Ich würde zur Verdeutlichung noch ergänzen, dass ein „Urbanes Gebiet“ in jedem Fall ein **gemischtes Baugebiet** ist.

Die Festsetzung von nur Wohnen im Bebauungsplan ist nicht möglich.

mit freundlichen Grüßen

Annemarie Kubina

Städtebau, Bauordnung
Regierung von Oberbayern
Maximilianstraße 39
80538 München

Tel.: 089 2176 2647

annemarie.kubina@reg-ob.bayern.de

Von: Reize, Markus [mailto:markus.reize@fuerstenfeldbruck.de]

Gesendet: Montag, 2. Oktober 2017 17:09

An: Erber, Elvira

Cc: Höppner, Sandra; Schnödt, Andreas; Kornacher, Martin; Kubina, Annemarie (Reg OB)

Betreff: WG: B-Plan Nr. 55/13 östlich Industriestraße

Hallo Frau Erber,

ich habe heute mit Frau Kubina telefoniert.

Sie meint, dass weder die ursprüngliche Planung, den nördlichen und südlichen Teil (ursprünglicher Ansatz) als auch ggf. den nördlich angrenzenden Bereich der Sportschule (derzeit GE) einzubeziehen und zu gliedern (in gemischte Bereiche mit und einen Bereich ohne Nicht-Wohnnutzung bzw. GE, also mit ausschließlich Wohnen), nicht wirklich weiterhilft. Beim ursprünglicher Ansatz kommt erschwerend die Trennung durch die Ottl-Aicher-Straße hinzu.

Das Grundproblem besteht darin, dass der Vorhabenträger im nördlichen Bereich ein reines Wohnen realisieren und hinsichtlich Lärmschutz derzeit lediglich Mischgebietswerte einhalten kann und will.

Laut Frau Kubina gibt es 2 Möglichkeiten:

1. Die Planung wird dahingehend geändert, dass zumindest in Teilen des EG (zumindest in Teilen zur Industriestraße hin) Nichtwohnnutzungen planungsrechtlich ermöglicht und realisiert werden (dies wird seitens Frau Kubina empfohlen; das können neben gewerblichen Nutzungen wie Büros / Läden auch Gemeinbedarfsnutzungen sein); im MU gibt es hierzu (anders als beim MI) noch keine Vorgaben, wie hoch dieser Anteil sein muss; gesprochen wird häufig von EG, was hier ca. 25 % wären, kann aber derzeit auch noch weniger sein. Eine

planungsrechtliche Erweiterung auf derartige Nutzungen ohne tatsächliche Realisierungsabsicht wäre Etikettenschwindel. Das Grundproblem ist hier der V+E-Plan; aber auch bei einem offenen BBP könnte eine später realisierte reine Wohnnutzung zu immissionsrechtlichen Problemen führen, wenn es Bewohnern zu laut ist, da diese sich dann auf den Schutzanspruch von reinem Wohnen berufen könnten.

2. Dem Vorhabenträger gelingt es durch entsprechende erhöhte Schallschutzmaßnahmen für eine ausschließliche Wohnnutzung (WA-Werte?) einzuhalten (was aber technisch und ökonomisch als unrealistisch erachtet wird).

Frau Erber: bitte in Abstimmung mit dem SG 42 möglichst bald einen Termin mit dem Vorhabenträger organisieren.

Frau Kubina: bitte kurze Bestätigung, dass ich unser heutiges Telefongespräch richtig wieder gegeben habe.

Freundliche Grüße

Markus Reize

Sachgebietsleiter

Von: Reize, Markus

Gesendet: Freitag, 22. September 2017 13:09

An: Höppner, Sandra <Sandra.Hoepfner@fuerstenfeldbruck.de>

Cc: Schnödt, Andreas <Andreas.Schnoedt@fuerstenfeldbruck.de>; Schott, Carina <Carina.Schott@fuerstenfeldbruck.de>; Erber, Elvira <Elvira.Erber@fuerstenfeldbruck.de>

Betreff: WG: B-Plan Nr. 55/13 östlich Industriestraße

Von: Annemarie.Kubina@reg-ob.bayern.de [<mailto:Annemarie.Kubina@reg-ob.bayern.de>]

Gesendet: Donnerstag, 21. September 2017 16:32

An: Reize, Markus <markus.reize@fuerstenfeldbruck.de>

Betreff: B-Plan Nr. 55/13 östlich Industriestraße

Sehr geehrter Herr Reize,

wie ich schon telefonisch Ihrer Kollegin Frau Höppner mitgeteilt habe, sehen wir die Festsetzung der zulässigen Nutzungen im MU mit ausschließlich Wohnen als sehr problematisch.

Ein Urbanes Gebiet ist durch eine Mischung von Nutzungen – die in einem großen Spielraum frei gestaltbar ist – gekennzeichnet. Wenn in den Gebiet ausschließlich Wohnen zulässig sein soll, dann ist MU nicht die richtige Festsetzung sondern es handelt sich um ein WA.

Mit der Bitte um Rückruf und mit freundlichen Grüßen

Annemarie Kubina

Städtebau, Bauordnung
Regierung von Oberbayern
Maximilianstraße 39
80538 München

Tel.: 089 2176 2647

annemarie.kubina@reg-ob.bayern.de



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Stadt Fürstenfeldbruck

per E-Mail: bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de

Bearbeitet von Freifrau Loeffelholz von Colberg	Telefon / Fax +49 (89) 2176-2751 / -402751	Zimmer 4414a	E-Mail Alexandra.Loeffelholz@reg-ob.bayern.de
---	---	-----------------	--

Ihr Zeichen 510/156.1	Ihre Nachricht vom 27.02.2017	Unser Geschäftszeichen 24.2-8921-FFB	München, 21.03.2017
--------------------------	----------------------------------	---	------------------------

Stadt Fürstenfeldbruck, FFB
Bebauungsplan Nr. 55/13 östlich Industriestraße
§ 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende
Stellungnahme ab:

Vorhaben:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a
BauGB soll der bisherige Gewerbe-Standort in Fürstenfeldbruck - Buchenau zur
Verbesserung der städtebaulichen Struktur und der Einzelhandelsstruktur und der
Schaffung von zusätzlichem Wohnraum umgeplant werden. Festgesetzt wird ein
Kerngebiet mit Nutzungsgliederung: im MK 1 ist eine Verkaufsfläche von 2910 m²
vorgesehen, im MK 2 soll ausschließlich Wohnen zulässig sein. Mit der geplanten
baulichen Nutzung soll das Vorhaben dem Grundsatz des Flächensparens, dem
Ziel der Innenentwicklung, und besonders der Versorgung mit dringend benötig-
tem Wohnraum dienen.

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München

U4/U5 Lehel
Tram 17/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 (89) 2176-0

Telefax
+49 (89) 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung-oberbayern.de



Erfordernisse der Raumordnung und Bewertung:

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2 (Z)).

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (LEP 5.3.2 (Z)).

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.

der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen (LEP 5.3.3 (Z)).

Die Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung entspricht grundsätzlich den landesplanerischen Festlegungen. Der Standort für das Einzelhandelsgroßprojekt ist als städtebaulich integriert einzustufen und Verkaufsflächen sind im festgesetzten Umfang zulässig.

Insbesondere aus städtebaulicher Sicht ist allerdings festzustellen, dass die neue Darstellung des Plangebiets (bisher GE) als Kerngebiet mit einer großräumigen Gliederung des Planungsumgriffs in zwei Teil-Kerngebiete, MK-1 (mit Kerngebietsmischung nach § 7 BauNVO) und MK-2, (Wohnen) für den Bereich MK-2 unzulässig ist. Es ist nicht möglich, den Umgang mit zu hohen Lärmimmissionen durch eine nicht zutreffende Festsetzung einer Baunutzungskategorie zu bewältigen. Während für MK-1 mit dem Katalog an zugelassenen Nutzungen die Festsetzung eines MK zulässig und richtig ist, (allerdings ohne Verkaufsflächenbegrenzung) wäre auf der Fläche MK-2, auf der ausschließlich Wohnen vorgesehen ist, dort auch eine entsprechende Festsetzung „Allgemeines Wohnen“ o. Ä. zu treffen. Eine gemeinsame Betrachtung der beiden MK-Gebiete ist nicht geeignet, die bei-

den Flächen sind dafür jeweils zu groß und zu unterschiedlich. Die vorgesehene Gliederung mit einem großflächigen MK-2, in dem nur Wohnen zugelassen ist, widerspricht der allgemeinen Zweckbestimmung eines Kerngebiets i.S.d. § 7 Abs. 1 BauNVO, in dem Wohnen nur unter den Voraussetzungen des § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7, Abs. 3 Nr. 1, Abs. 4 BauNVO zulässig ist.

Ergebnis:

Die Planung steht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Allerdings ist die aus städtebaulicher Sicht festgestellte Unzulässigkeit der geplanten Baunutzungskategorie im weiteren Verfahren zu bewältigen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Alexandra Freifrau Loeffelholz von Colberg

Landes- und Regionalplanung in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)



**Der Kreisbrandrat
des
Landkreises Fürstenfeldbruck**



Kreisbrandinspektion Fürstenfeldbruck
KBR Hubert Stefan; Hans-Wegmann-Straße 18; 82216 Maisach-Gernlinden

**Kreisbrandrat
Hubert Stefan**
Hans-Wegmann-Straße 18
82216 Maisach-Gernlinden

Telefon: 08142 / 44 23 52
Telefax: 08142 / 44 23 53
Mobil: 0171 / 653 58 23
stefan@kbr-ffb.de

An die
Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstrasse 31

82256 Fürstenfeldbruck

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum
15.09.2017

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 50/13 „östliche Industriestraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplanentwurf 50/13 ist zur Berücksichtigung der Belange des abwehrenden Brandschutzes anzumerken:

- Einhaltung der Hilfsfrist: Das Gebiet „östliche Industriestraße“ kann auf Grundlage des aktuell vorliegenden Feuerwehrbedarfsplans der Stadt Fürstenfeldbruck (Stand 2016) von den Feuerwehren der Stadt Fürstenfeldbruck innerhalb der Hilfsfrist **nicht** erreicht werden.
Wirksame Rettungs- und Brandbekämpfungsmaßnahmen bei Einhaltung der Hilfsfrist sind daher **nicht** möglich.
Dies bedeutet, dass die Personenrettung über die Leitern der Feuerwehr (tragbare Leiter oder Hubrettungsfahrzeug) grundsätzlich **nicht** möglich ist und der zweite Rettungsweg bei den zu errichtenden Gebäuden dann jeweils **baulich** sichergestellt werden muss.
Zudem ist grundsätzlich zu klären, inwieweit von der Feuerwehr im betreffenden Gebiet innerhalb der Hilfsfrist wirksame Brandbekämpfungsmaßnahmen durchgeführt werden können.

Allgemeine Hinweise:**Abwehrender Brandschutz und Technischer Hilfsdienst**

Der abwehrende Brandschutz und der Technische Hilfsdienst sind Pflichtaufgaben der Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich (Art. 1 Abs. 1 BayFwG). Die Gemeinden haben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit ihre gemeindlichen Feuerwehren aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. Die Feuerwehr ist deshalb bei der Zulässigkeit von Sonderbauten, Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen entsprechend auszurüsten und auszubilden.

Löschwasserversorgung

Die Gemeinden haben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit notwendige Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten (Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG). Die Löschwasserversorgung ist nach den „Technischen Regeln des DVGW“ Arbeitsblätter W 331 und 405 gegebenenfalls auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem „Ermittlungs- und Richtwertverfahren“ zu ermitteln.

Sollten neue Hydranten erstellt werden, so sind nach Möglichkeit Überflurhydranten zu verwenden. Der nächstgelegene Hydrant darf maximal 80 m vom jeweiligen Hauptzugang entfernt sein.

Einhaltung der Hilfsfristen

Jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle muss von der gemeindlichen Feuerwehr in höchstens 10 Minuten nach Eingang der Meldung bei der alarmauslösenden Stelle erreicht werden können (Nr. 1.1 VollzBekBayFwG)

Flächen für die Feuerwehr

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 to (Achslast 10 to) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und die „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007) verwiesen.

Erreichbarkeit

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von maximal 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Verkehrsberuhigung

Es ist darauf zu achten, dass verkehrsberuhigende Einbauten nicht zur Behinderung der Einsatzfahrzeuge führen.

Rettungswege

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.

Kraftfahrzeugstellplätze

Kraftfahrzeugstellplätze müssen ebenso wie Garagen verkehrssicher sein und entsprechend der Gefährlichkeit der Treibstoffe, der Anzahl und der Art der abzustellenden Kraftfahrzeuge dem Brandschutz genügen.

Unterirdische Garagen müssen der Garagenverordnung entsprechen. Für die Genehmigungsfähigkeit werden sich bei der Erweiterung einer Tiefgarage in Form von Duplexstellplätzen für den Objektschutz weitergehende Forderungen ergeben.

Feuerwehrpläne

Für Objekte mit wesentlichen brandschutztechnischen Risiken sind Feuerwehrpläne nach DIN 14 095 zu fertigen.

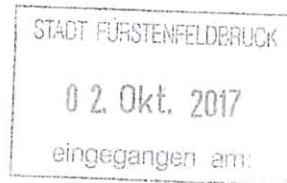


H. Stefan, Kreisbrandrat

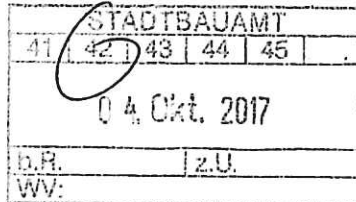


DB AG • DB Immobilien • Barthstraße 12 • 80339 München

Stadt Fürstenfeldbruck
Bauverwaltung
Frau Höppner
Postfach 1645
82246 Fürstenfeldbruck



Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Barthstraße 12
80339 München
www.deutschebahn.com



Frederieke Börgerding
Telefon 089/13 08-49 383
Telefax 089/13 08-37 23
ktb.muenchen@deutschebahn.com
frederieke.boergerding@deutschebahn.com

TÖB-MÜ-17-9970 (GS.R-S-L(A1)) FB

27.09.2017

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom: B-Plan 50/13 / 06.03.2017

Bebauungsplan Nr. 50/13 "östlich Industriestraße", Stadt Fürstenfeldbruck

Str. 5520 München Pasing - Buchloe, ca. km 26,2 rechts der Bahn

Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen werden hierdurch nicht berührt.

Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, Region Süd

i.V. Spreng

i.A. Börgerding

Deutsche Bahn AG
Sitz der Gesellschaft: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Prof. Dr. Utz-
Hellmuth Felcht

Vorstand:
Berthold Huber
Dr.-Ing. Volker Kefer
Dr. Richard Lutz
Ronald Pofalla
Ulrich Weber

Unser Anspruch:



Profitabler Qualitätsführer
Top-Arbeitgeber
Umwelt-Vorreiter



DB AG • DB Immobilien • Barthstraße 12 • 80339 München

Stadt Fürstenfeldbruck
Bauverwaltung
Frau Höppner
Postfach 1645
82246 Fürstenfeldbruck

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Barthstraße 12
80339 München
www.deutschebahn.com

Frederieke Börgerding
Telefon 089/13 08-49 383
Telefax 089/13 08-37 23
ktb.muenchen@deutschebahn.com
frederieke.boergerding@deutschebahn.com

TÖB-MÜ-17-9269 (GS.R-S-L(A1)) FB

07.04.2017

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom: B-Plan 50/13 / 06.03.2017

Bebauungsplan Nr. 50/13 "östlich Industriestraße", Stadt Fürstenfeldbruck
Str. 5520 München Pasing - Buchloe, ca. km 26,2 rechts der Bahn
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen werden hierdurch nicht berührt.

Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, Region Süd

i.V. Spreng

i.A. Börgerding

Deutsche Bahn AG
Sitz der Gesellschaft: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Prof. Dr. Utz-
Hellmuth Felcht

Vorstand:
Berthold Huber
Dr.-Ing. Volker Kefer
Dr. Richard Lutz
Ronald Pofalla
Ulrich Weber

Unser Anspruch:



Profitabler Qualitätsführer
Top-Arbeitgeber
Umwelt-Vorreiter



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten

Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER

TELEFONNUMMER

DATUM

BETRIFFT

B-Plan 50/13
Sandra Haupt
+49 831-2004603 (Tel.)
06.09.2017
Stadt Fürstenfeldbruck;
Bebauungsplan Nr. 50/13 „östlich Industriestraße“
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
Vorgang 2017678, PN 244859

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 10.03.2017, Vorgang 2017192, Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Mit freundlichen Grüßen

Sandra Haupt

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 23, Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten

Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender)

Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190

Sitz der Gesellschaft: Bonn

UStIdNr.: DE 814645262



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten

Stadt Fürstenfeldbruck
Bauverwaltung, Fr. Höppner
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER

TELEFONNUMMER

DATUM

BETRIFFT

B-Plan 50/13
Sandra Haupt
+49 831-2004603 (Tel.)
10.03.2017
Stadt Fürstenfeldbruck;
Bebauungsplan Nr. 50/13 „östlich Industriestraße“
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
Vorgang 2017192, PN 244859

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de
Fax: +49 391 580213737
Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 23, Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten

Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender)

Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190

Sitz der Gesellschaft: Bonn

USt-IdNr.: DE 814645262



Datum 10.03.2017
Empfänger Stadt Fürstenfeldbruck
Blatt 2

Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Für die Beteiligung danken wir Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

Sandra Haupt



STADTBAUAMT				
41	42	43	44	45
20. Sep. 2017				
b.R.		z.U.		
WV:				



Energie Südbayern GmbH, Maisacher Straße 117, 82256 Fürstenfeldbruck

An
Stadt Fürstenfeldbruck
Bauverwaltung Frau Höppner
Hauptstrasse 31
82256 Fürstenfeldbruck

Ihre Nachricht vom: 04.09.2017
Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: BS FB / sw
Durchwahl: 08141/5022-17
Pers. Fax: 08141 / 502250
E-Mail: werner.sloessl@esb.de

15.09.2017

Bebauungsplan Nr.62/1 "östlich Industriestrasse ,,"

Sehr geehrte Frau Höppner,

Als mit dem operativen Netzbetrieb betrauter Betriebsführer der Energienetze Bayern GmbH&Co.KG nehmen wir zum Bebauungsplanes (östlich Senserbergstrasse) in deren Namen Stellung wie folgt.

Wir beabsichtigen, Grundstücke, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer, mit Erdgas zu erschließen.

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Erdgas – Mitteldruckleitungen und Erdgas - Hochdruckleitungen der Energienetze Bayern/Energie Südbayern.

Wir bitten um Beachtung:

- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzung freizuhalten.
- Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten wird, oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Schutzstreifen für die Hochdruckleitung beträgt 6 m.

Einen Übersichtslageplan haben wir beigelegt.

Bei Rückfragen steht Ihnen in unserem Haus Herr Niklas unter der Telefonnummer 08141/5022-14 gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Energie Südbayern GmbH

i.A. Neher

i.A. Stössl

Energie Südbayern GmbH

Betriebsstelle Fürstenfeldbruck

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Ewald Woste, Geschäftsführer: Werner Bähre, Norbert Kindermann (stv.)
Sitz der Gesellschaft: München, Registergericht: München HRB 5881
Stadtsparkasse München, Konto 292300, BLZ 70150000
Postbank München, Konto 74551-801, BLZ 70010080 und Bayerische Landesbank, Konto 51426, BLZ 70050000

Maisacher Straße 117, 82256 Fürstenfeldbruck
Telefon: 08141/5022-0, Fax: 08141/5022-50
E-Mail: service@esb.de
Internet: www.esb.de



Planungskunft

Plot 1

FFB 100012/100013



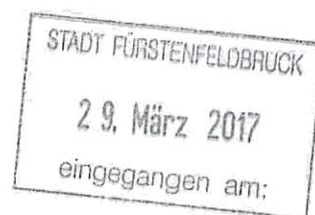
Energienetze Bayern

Gültig bis:
Planwerk:
Maßstab:
Datum:
Ersteller:

Gas (Übersicht 1000)
1 : 2500
15.09.2017
Stössl, Werner

ESB-Betriebsstelle: FFB
Maßabweichungen von Lage und Tiefe möglich.
Angaben durch Handschachtung bzw. Probenschlitze prüfen.
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet!
DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung





Energie Südbayern GmbH, Maisacher Straße 117, 82256 Fürstenfeldbruck

An
Stadt Fürstenfeldbruck
Bauamt – Sachbearbeiter Frau Höppner
Hauptstrasse 31
82256 Fürstenfeldbruck

I

Ihre Nachricht vom: 06.03.2017
Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: BS FB / sw
Durchwahl: 08141/5022-17
Pers. Fax: 08141 / 502250
E-Mail: werner.stoessl@esb.de

24.03.2017

Bebauungsplan Nr.50/13 " östlich Industriestrasse ,,

Sehr geehrte Frau Höppner,

Als mit dem operativen Netzbetrieb betrauter Betriebsführer der Energienetze Bayern GmbH&Co.KG nehmen wir zum Bebauungsplanes (Alling Mischgebiet) in deren Namen Stellung wie folgt.

Wir beabsichtigen,Grundstücke,die einer neuen Bebauung zugeführt werden, bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer, mit Erdgas zu erschließen.

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Erdgas – Mitteldruckleitungen und Erdgas - Hochdruckleitungen der Energienetze Bayern/Energie Südbayern.

Wir bitten um Beachtung:

- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzung freizuhalten.
- Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten wird,oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Schutzstreifen für die Hochdruckleitung beträgt 6 m.

Einen Übersichtslageplan haben wir beigelegt.

Bei Rückfragen steht Ihnen in unserem Haus Herr Niklas unter der Telefonnummer 08141/5022-14 gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Energie Südbayern GmbH

i.A.Niklas

i.A.Stössl

Energie Südbayern GmbH

Betriebsstelle Fürstenfeldbruck

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Ewald Woste, Geschäftsführer: Werner Bähre, Norbert Kindermann (stv.)
Sitz der Gesellschaft: München, Registergericht: München HRB 5881
Stadtsparkasse München, Konto 292300, BLZ 70150000
Postbank München, Konto 74551-801, BLZ 70010080 und Bayerische Landesbank, Konto 51426, BLZ 70050000

Maisacher Straße 117, 82256 Fürstenfeldbruck
Telefon: 08141/5022-0, Fax: 08141/5022-50
E-Mail: service@esb.de
Internet: www.esb.de

Von: Stefanie.Brem@stbafs.bayern.de [<mailto:Stefanie.Brem@stbafs.bayern.de>]

Gesendet: Montag, 9. Oktober 2017 18:25

An: Bauverwaltung <Bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de>

Betreff: BPL Nr. 50/13 "östlich Industriestraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Bebauungsplan besteht Seitens des Staatlichen Bauamts Freising – Servicestelle München Einverständnis, jedoch behält unsere Stellungnahme vom 10.04.2017 mit AZ: S33/4622/Bebauungsplan 2017-BPL-Nr-50-13_oestlich-Industriestraße/FFB Ihre Gültigkeit.

Mit freundlichen Grüßen

Stefanie Brem
Techn. Oberinspektorin

Staatliches Bauamt Freising
Servicestelle München
Winzererstraße 43
80797 München

Telefon: +49(8161)932-2330 (Di, Mi, Do)
Handy: +49(173)86 43 665 (Mo + Fr)
Email: stefanie.brem@stbafs.bayern.de



Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Frau Höppner
B-Plan 50/13
v. 06.03.2017

Unser Zeichen
S33/4622/Bebauungs-
plan 2017-BPL-Nr-50-
13_oestlich-
Industriestraße/FFB

Bearbeiterin, Zimmer-Nr.
Frau Brem, D 207
Stefanie.Brem@stbafs.bayern.de

München, 10.04.2017
☎ 089 30797 - 133
📠 089 30797 -

Bebauungsplan Nr. 50/13 „östlich Industriestraße“
Frühzeitige Träger- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
Stadt Fürstenfeldbruck, B 471 Abschnitt 210 Station 0,000

das Staatl. Bauamt Freising nimmt zu der oben genannten Bauleitplanung als
Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

1.	☐ Flächennutzungsplan	☐ mit Landschaftsplan
	☒ Bebauungsplan Nr. 50/13 „östlich Industriestraße“ im Bereich der B 471 Abschnitt 210 Station 0,000 ☐ mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs? ☐ ja ☐ nein	
	☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
	☐ Sonstige Satzung	
	☒ Frist für die Stellungnahme: 10.04.2017 (§ 4 BauGB) ☐ Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen)	
2.	Träger öffentlicher Belange	
	Straßenbauverwaltung: Staatl. Bauamt Freising - Servicestelle München Winzererstraße 43 80797 München Tel. 089 / 30797 - 133	

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die **Neustrukturierung der Grundstücksflächen** bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Freising keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

2.2 Lärmschutz

Auf die von der Straße (B 471) ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße 471 übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Wir bitten um Übersendung eines Stadtratsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen



Stefanie Brem
Techn. Oberinspektorin

Wichtiger Hinweis:

1. Gemeinde Stadt Fürstenfeldbruck Postfach 1645 82245 Fürstenfeldbruck hier: bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de	
☐ Flächennutzungsplan	☐ mit Landschaftsplan
☒ Bebauungsplan Nr. 50/13 östlich Industriestraße für das Gebiet	
☐ mit Grünordnungsplan	
dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein	
☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
☐ Sonstige Satzung	
☐ Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)	
☐ Frist: 1 Monat (§ 2 Abs 4 BauGB-MaßnahmenG)	
2. Träger öffentlicher Belange	
Wasserwirtschaftsamt München – Heßstraße 128 - 80797 München Bearbeiter: Florian Klein Tel.: +49 (89) 21233-2630 Az: 3-4622-FFB 07-20202/2017 Ihr Az: B-Plan 50/13 , Schr. v. 04.09.2017	
2.1	☐ Keine Äußerung
2.2	☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

2.4

☐	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
--------------------------	---

☐	Rechtsgrundlagen
--------------------------	------------------

☐	Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
--------------------------	--

2.5

☒	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
-------------------------------------	---

Niederschlagswasserbeseitigung:
In den Textlichen Festsetzungen wird unter Nr. E, 5 die Niederschlagswasserbeseitigung von unverschmutztem Niederschlagswasser geregelt. Wir bitten die Flächen für die NSW-Beseitigungsanlagen in der Planzeichnung zu kennzeichnen, damit für diesen Zweck ausreichend Fläche zur Verfügung steht.
Aus fachlicher Sicht wird wesentlich zwischen Rückhaltung und Versickerung unterschieden. Mulden und Rigolen dienen der Versickerung des NSW und weniger der Rückhaltung. Bitte passen Sie diesen Abschnitt dementsprechend an.

WASSERWIRTSCHAFTSAMT MÜNCHEN

München, den 11.09.2017

Gez.
Florian Klein

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.		Gemeinde Stadt Fürstenfeldbruck Postfach 1645 82245 Fürstenfeldbruck				
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">☐ Flächennutzungsplan</td> <td style="width: 50%;">☐ mit Landschaftsplan</td> </tr> </table>	☐ Flächennutzungsplan	☐ mit Landschaftsplan		
☐ Flächennutzungsplan	☐ mit Landschaftsplan					
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center;">☒</td> <td>„Bebauungsplan Nr. 50/13 östlich Industriestraße“</td> </tr> <tr> <td></td> <td>für das Gebiet</td> </tr> </table>	☒	„Bebauungsplan Nr. 50/13 östlich Industriestraße“		für das Gebiet
☒	„Bebauungsplan Nr. 50/13 östlich Industriestraße“					
	für das Gebiet					
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center;">☐</td> <td>mit Grünordnungsplan</td> </tr> <tr> <td></td> <td>dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein</td> </tr> </table>	☐	mit Grünordnungsplan		dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein
☐	mit Grünordnungsplan					
	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein					
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center;">☐</td> <td>Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan</td> </tr> </table>	☐	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan		
☐	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan					
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center;">☐</td> <td>Sonstige Satzung</td> </tr> </table>	☐	Sonstige Satzung		
☐	Sonstige Satzung					
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center;">☐</td> <td>Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">☐</td> <td>Frist: 1 Monat (§ 2 Abs 4 BauGB-MaßnahmenG)</td> </tr> </table>	☐	Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)	☐	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs 4 BauGB-MaßnahmenG)
☐	Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)					
☐	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs 4 BauGB-MaßnahmenG)					

2.		Träger öffentlicher Belange Wasserwirtschaftsamt München – Heßstraße 128 - 80797 München Bearbeiter: Florian Klein Tel.: +49 (89) 21233-2630 Az: 3-4622-FFB 07-7155/2017 Ihr Az: B-Plan 50/13 , Schr. v. 06.03.2017				
2.1		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center;">☐</td> <td>Keine Äußerung</td> </tr> </table>	☐	Keine Äußerung		
☐	Keine Äußerung					
2.2		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center;">☐</td> <td>Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="height: 150px;"></td> </tr> </table>	☐	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen		
☐	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen					
2.3		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center;">☐</td> <td>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="height: 50px;"></td> </tr> </table>	☐	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes		
☐	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes					

2.4	☐	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
	☐	Rechtsgrundlagen
	☐	Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	☒	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage In der Begründung wird unter Kapitel 5 das Thema „Altlasten“ abgehandelt. Wir weisen darauf hin, dass der süd-östliche Planungsbereich in die Altlastenverdachtsfläche (Altstandort) mit der Kataster-Nummer 517.900.531 hineinreicht. Die Altlastenverdachtsfläche sollte im Bebauungsplan dargestellt und in den weiteren Planungen zu berücksichtigen werden.
WASSERWIRTSCHAFTSAMT MÜNCHEN München, den 23.03.2017 Florian Klein		





C) PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
vorhabenbezogenen Bebauungs-/ Grünordnungsplanes

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Kerngebiet (§ 7 BauNVO)



Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse:
max. 1 Vollgeschoss zulässig



2 Vollgeschosse zwingend



4 Vollgeschosse zwingend



5 Vollgeschosse zwingend

Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze:
Die den Hauptnutzungen dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Treppenanlagen, Vordächern, Rampen etc. bis zu einer Tiefe von 2,50 m ist zulässig.



Baugrenze:
Zubehöranlagen als Nebengebäude für Müll, Trafostation, Fahrräder etc. Bei Nebengebäude entlang des Straßenbaukörpers ist ein Abstand von mind. 0,5 m zur Straßenbegrenzung einzuhalten.



Umgrenzung von Flächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche: TGa (Tiefgarage), Keller etc.



Umgrenzung von Flächen für öffentliche Parkflächen, KFZ-Stellplätze und Fahrräder

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Bestand
(Fahrbahn/ Seitenstreifen)
-  Öffentlicher Geh-/ Radweg - Bestand
-  Öffentlicher Randstreifen - Planung
Feuerwehraufstellfläche
-  Öffentliche Parkflächen - Planung
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Private Verkehrsflächen - Bestand/ Planung
zur verkehrlichen Erschließung der Grundstücksflächen
-  Private Wegeverbindung - Planung
-  Öffentliche/ Private Verkehrsfläche - Planung
als Zugangsbereich mit Gestaltungsauflagen (einheitlicher Pflasterbelag)
zur Aufwertung von gewerblichen Einzelhandelsflächen sowie zur
Steigerung der Wohnumfeldqualität
-  Einfahrt Garagen/ Carports
-  Einfahrt/ Ausfahrt
-  Eingang
-  Flächen für Fahrradstellplätze

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

-  Elektrizität/ Trafostation - Planung

Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

-  Öffentliche Grünfläche – Bestand
Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

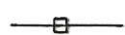
-  Einzelgehölz - Bestand
-  Einzelgehölz - Planung
-  Heckenpflanzung - Planung
-  Pflanzflächen auf privaten Grundstücksflächen - Planung
Ausbildung als Grünfläche zur Wohnumfeldgestaltung mit Pflanzgebot
-  Kinderspielplatz - Planung
Ausbildung als Grünfläche mit Gestaltungsauflagen
-  Pflanzflächen auf privaten Grundstücksflächen - Planung
Ausbildung als Grünfläche zur Stellplatzbegrünung mit Pflanzgebot
-  Pflanzflächen auf privaten Grundstücksflächen - Planung
Dachgarten als Grünanlage mit Pflanzgebot und Gestaltungsauflagen

Sonstige Planzeichen

-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Nutzungsartengrenze zur Gliederung des Gebietes
-  Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (siehe Punkt 2.4)
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der südwestlichen Grundstücksgrenze zu wählen.
- TS** Trafostation - Planung
- St** Stellplätze
- WH** Wandhöhe
- FD** Flachdach als vorgeschriebene Dachform
-  Flächen zur Nutzung von Photovoltaik/ Solarthermie – Planung
-  Einzelgehölz Bestand - entfällt
-  Feuerwehraufstellflächen
-  Immissionstechnisch gekennzeichnete Fassaden blau (siehe Ziffer 12)
-  Umgrenzung Altlastenverdachtsfläche, Katasternummer 517.900.531

D) P L A N L I C H E H I N W E I S E

1346 Flurnummer



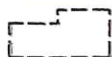
Flurstücksgrenze



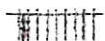
Einzelgehölz - Bestand



Baubestand



Ehemalige Bebauung



Fahrradstellplätze



Lichtkuppel



Richtungspfeil

E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO und Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO

1.1.1 Nutzungsgliederung des Gebietes nach Grundstücken

Innerhalb des Gebietes wird folgende Teilnutzungsgliederung festgesetzt:

Grundstück	Zulässige Nutzungen
MK (Fl.Nr. 1000/13, 1000/15)	Einzelhandel/ Dienstleistung/ Gastronomie (Cafe, Restaurant, Imbiss)/ Geschäfts- und Bürogebäude/ sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Beherbergungsbetriebe/ Wohnen
MU (Fl.Nr. 1000/12)	Wohnen

1.1.2 Gliederung der zulässigen Nutzungen

Innerhalb der Gebietsabgrenzungen wird folgende horizontale Gliederung festgesetzt:

MK:	EG	Einzelhandel/ Dienstleistung/ Gastronomie/ Geschäfts- und Bürogebäude/ sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Beherbergungsbetriebe/ Wohnen
	1.- 3.OG	
MU:	EG/ 1.- 4.OG	Wohnen

1.1.3 Nutzungsausschlüsse

Nichtzulässig sind im gesamten Gebiet gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Anlagen und Einrichtungen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Auf Ziffer 9.2.1 Art der baulichen Nutzung der Begründung wird verwiesen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundfläche - GR § 19 BauNVO	Geschossfläche - GF § 20 BauNVO
MK	max. 7.400 m ²	max. 12.500 m ²
MU	max. 4.000 m ²	max. 9.200 m ²

2.2 Zahl der Vollgeschosse (VG)

Definition

Vollgeschosse sind Geschosse die vollständig über der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche zu liegen kommen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.

2.2.1 Zubehöranlagen

max. 1 Vollgeschoss zulässig

Bauweise: Erdgeschoss (I)

zwingend 2 Vollgeschosse

Bauweise: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (II)

2.2.2 Hauptgebäude

zwingend 4 Vollgeschosse

Bauweise: Erdgeschoss und 3 Obergeschosse (IV)

zwingend 5 Vollgeschosse

Bauweise: Erdgeschoss und 4 Obergeschosse (V)

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe

Zubehöranlagen im MK/ MU

Gebäude und bauliche Anlagen - 1 VG max. 3,50 m

Gebäude und bauliche Anlagen - 2 VG max. 6,50 m

Hauptgebäude im MK

Gebäude (Einzelhandel mit Anlieferung/ Gastronomie im EG) - 1 VG max. 5,50 m

Gebäude (Büro/ Beherbergungsbetriebe/ Wohnen) - 4 VG max. 14,50 m

Hauptgebäude im MU

Gebäude (Wohnen) - 4 VG max. 12,50 m

Gebäude (Wohnen) - 5 VG max. 15,00 m

Definition

Die Wandhöhe ist zu messen ab bestehender Geländeoberfläche (Niveau der Industriestraße) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§9 Abs. 3 BauGB)

Die FOK-Erdgeschoss der baulichen Anlagen sind auf folgende Höhe zu legen.

Eine Höhendifferenz der festgelegten Koten bis max. 0,25 m ist zulässig.

Ort	Höhenkote Hauptgebäude
MK	539,90 m ü. N.N.
MU	539,90 m ü. N.N.

3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine detaillierte Bauweise innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht festgesetzt.

4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine detaillierte Firstrichtung innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht festgesetzt.

5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung und ggfs. zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung).

Die Rückhalteeinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolen auszubilden. Ein Nachweis der Dimensionierung hat auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

6.1 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen

6.1.1 Zubehöranlagen

Dachform: Flachdach (FD)/ Pultdach (PD)
 Dachneigung: max. 5°
 Dachdeckung: Foliendach/ Blech-oder Metalldeckung/ Dachbegrünung;
 Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
 Dachüberstand: max. 0,50 m zulässig;
 Dachaufbauten: zulässig nur für untergeordnete technische Anlagen;
 ansonsten unzulässig;
 Zwerch-/Standgiebel: unzulässig;

6.1.2 Hauptgebäude

Dachform: Flachdach (FD)/ Pultdach (PD)
 Dachneigung: max. 5°
 Dachdeckung: Foliendach/ Blech-oder Metalldeckung/ Dachbegrünung;
 Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
 Dachüberstand: max. 1,00 m zulässig;
 bei überdachten Balkone/ Terrassen sowie Wintergärten max.
 2,50 m zulässig; Wintergärten sind im gesamten Geltungsbereich
 zulässig;
 Dachaufbauten: zulässig nur für untergeordnete technische Anlagen;
 ansonsten unzulässig;
 Zwerch-/Standgiebel: unzulässig;

6.2 Alternative Energien

Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen sind Dachanlagen als aufgeständerte Modulkonstruktionen auf den Gebäuden zulässig.

6.3 Private Verkehrsflächen

6.3.1 Zufahrten

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücksflächen hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen.

6.3.2 Anzahl der Stellplätze

Zum Nachweis der erforderlichen Anzahl der Stellplätze wird innerhalb des Geltungsbereiches folgende Regelung festgesetzt:

Nutzung	Anzahl der Stellplätze
Einzelhandel/ Dienstleistung/ Gastronomie/ Geschäfts- und Bürogebäude/ sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe/ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke/ Beherbergungsbetriebe	Stellplatz nach Stellplatzsatzung der Stadt Fürstenfeldbruck(gültige Fassung)
Wohnen	1 Stellplatz je WE

6.4 Abstandsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches werden gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO Außenwände zugelassen, die ein Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO ermöglichen. Hier sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen maßgebend (Baugrenzen). Ein Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten.

Hinweis:

Ein Nachweis hinsichtlich Abstandsflächen sowie eine Abstandsflächenübernahme sind in den nachgeordneten Verfahren nicht erforderlich, solange keine Bebauung außerhalb der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt.

6.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegten Licht sind nicht zulässig. Werbeanlagen bis zu einer Gesamthöhe von 0,60 m und einer Breite von maximal 16,00 m sind nur an der Fassade im Erdgeschossbereich zulässig. Hinweistafeln sind nur auf privaten Grundstücken mit einer maximalen Höhenoberkante von 3,00 m, einer maximalen Breite von 2,00 m und einer maximalen Fläche von 5,00 m² zulässig. Großflächenwerbeanlagen sind nur an den in der Planzeichnung festgelegten Standorten und nur unterhalb der Trauflinie bis zu einer Gesamtansichtsfläche von 30,00 m² zulässig.

6.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur im MU zulässig.

Art und Ausführung: Metallzaun/ Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune;

Zaunhöhe: max. 2,00 m ab fertigem Gelände

Sockel: zulässig bis max. 0,40 m ab fertigem Gelände;

Entsprechende Durchlassmöglichkeiten für Kleintiere sind zu schaffen.

6.7 Gestaltung des Geländes

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches darf nur in der Form verändert werden, wie es hinsichtlich der festgesetzten Nutzung erforderlich ist. Das Geländeniveau hat sich dabei an der Höhenlage der Industriestraße zu orientieren.

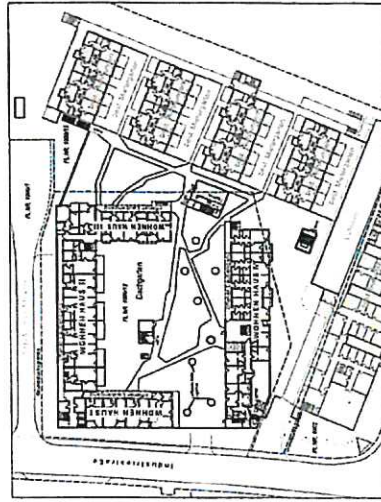
Abgrabungen/ Aufschüttungen:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig.

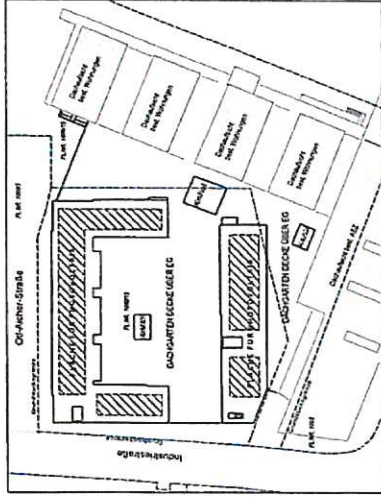
Stützmauern:

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m über der fertigen Geländeoberfläche zulässig.

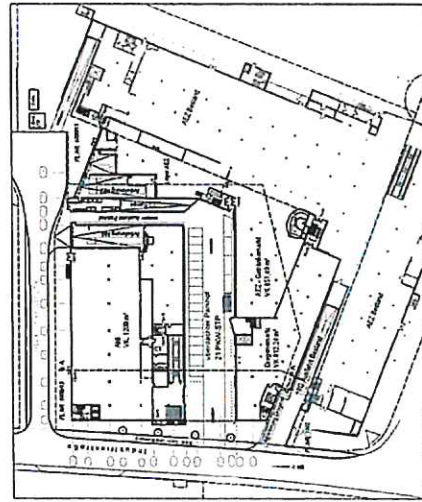
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.



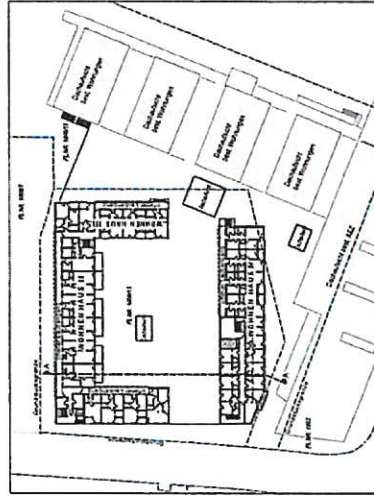
1. Obergeschoss



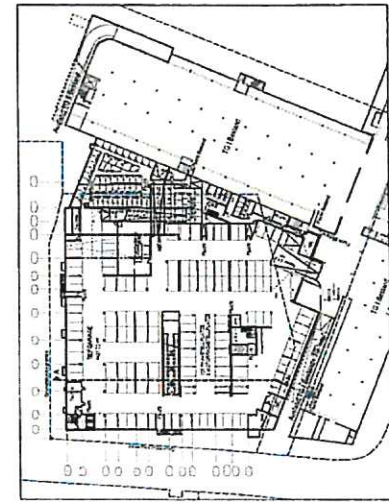
1. Obergeschoss



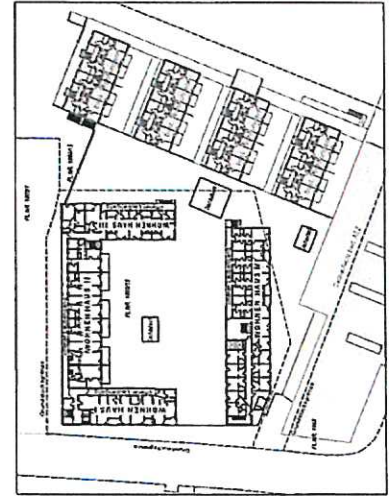
Erdgeschoss



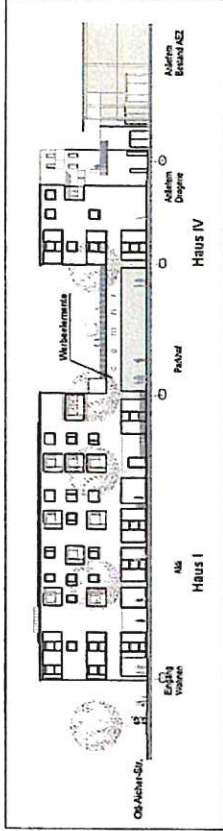
3. Obergeschoss



Terrasse



2. Obergeschoss



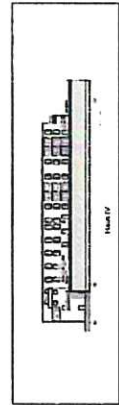
Westansicht - Industriestraße M 1:200



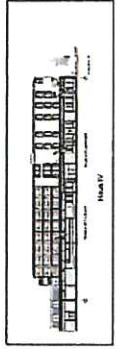
Schnitt A-A



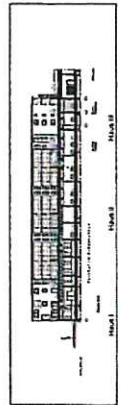
Schnitt B-B



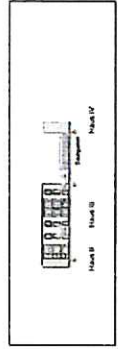
Südansicht Haus IV



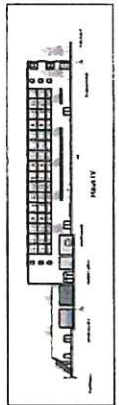
Nordansicht Haus IV



Südansicht / Schnitt durch Peribol



Westansicht Haus II - Dachgarten

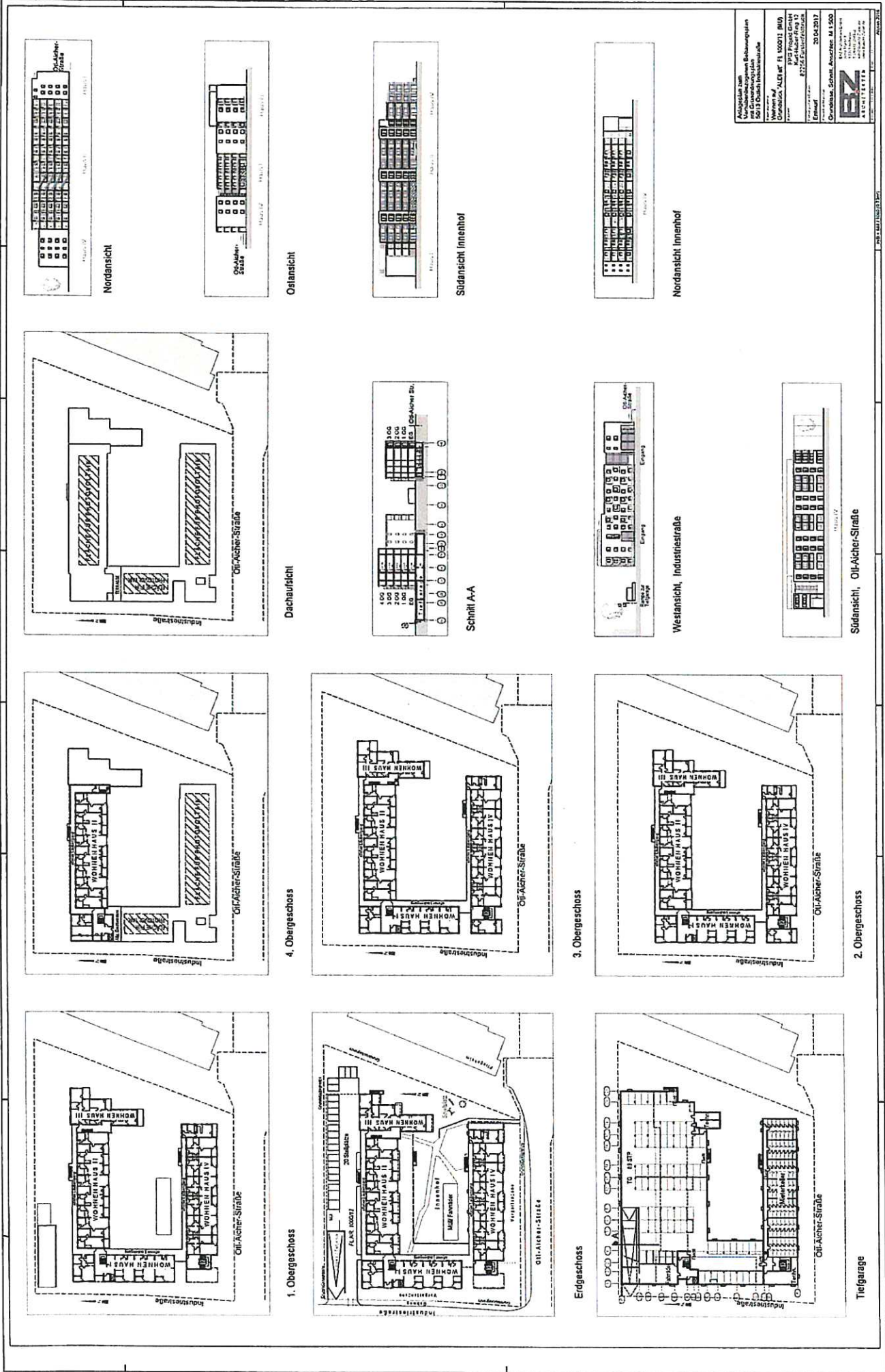


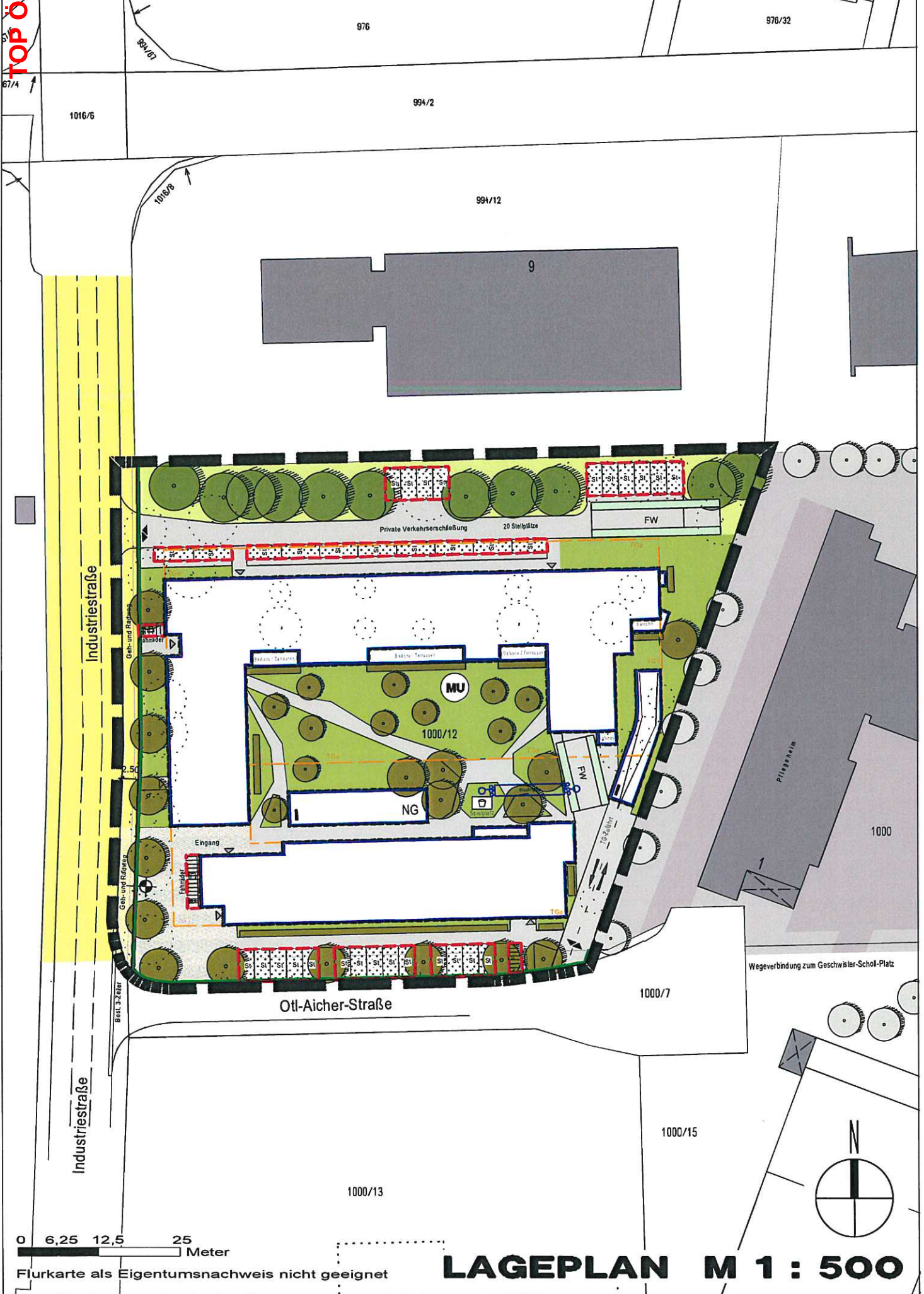
Nordansicht - Ost-Aicher-Straße



Ostansicht Haus I - Dachgarten

BRUNNEN Architekturbüro 10000 Berlin Tel. 030 46393-1 Fax 030 46393-20 E-Mail: brunnen@brunnen-berlin.de www.brunnen-berlin.de	
Projekt: Entwurf: 2002	Auftraggeber: 10000 Berlin Tel. 030 46393-1 Fax 030 46393-20 E-Mail: brunnen@brunnen-berlin.de www.brunnen-berlin.de







C) PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse:
max. 1 Vollgeschoss zulässig



4 Vollgeschosse zwingend



5 Vollgeschosse zwingend

Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze:
Die den Hauptnutzungen dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Treppenanlagen, Vordächern, Rampen etc. bis zu einer Tiefe von 2,50 m ist zulässig.



Baugrenze:
Zubehöranlagen als Nebengebäude für Müll, Trafostation, Fahrräder etc. Bei Nebengebäude entlang des Straßenbaukörpers ist ein Abstand von mind. 0,5 m zur Straßenbegrenzung einzuhalten.



Umgrenzung von Flächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche: TGa (Tiefgarage), Keller etc.



Umgrenzung von Flächen für öffentliche Parkflächen, KFZ-Stellplätze und Fahrräder

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche
(Fahrbahn/ Seitenstreifen/ Geh- und Radweg)



Straßenbegrenzungslinie



Private Verkehrsflächen
zur verkehrlichen Erschließung der Grundstücksflächen



Öffentliche/ Private Verkehrsfläche
als Zugangsbereich mit Gestaltungsauflagen (einheitlicher Pflasterbelag)
zur Aufwertung von gewerblichen Einzelhandelsflächen sowie zur
Steigerung der Wohnumfeldqualität



Einfahrt Garagen/ Carports



Einfahrt/ Ausfahrt



Eingang



Flächen für Fahrradstellplätze

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Einzelgehölz - Bestand



Einzelgehölz - Planung



Heckenpflanzung - Planung



Pflanzflächen auf privaten Grundstücksflächen
Ausbildung als Grünfläche zur Wohnumfeldgestaltung mit Pflanzgebot



Kinderspielplatz
Ausbildung als Fläche mit Gestaltungsauflagen



Pflanzflächen auf privaten Grundstücksflächen
Ausbildung als Grünfläche zur Stellplatzbegrünung mit Pflanzgebot

Sonstige Planzeichen



Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (siehe Punkt 2.4)
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der südwestlichen Grundstücksgrenze zu wählen.

St Stellplätze

WH Wandhöhe

FD Flachdach als vorgeschriebene Dachform



Flächen zur Nutzung von Photovoltaik/ Solarthermie



Einzelgehölz Bestand - entfällt



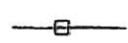
Feuerwehraufstellflächen



Immissionstechnisch gekennzeichnete Fassaden blau (siehe Ziffer 12)

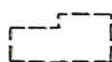
D) P L A N L I C H E H I N W E I S E

1346 Flurnummer

 Flurstücksgrenze

 Einzelgehölz - Bestand

 Baubestand

 Ehemalige Bebauung

 Fahrradstellplätze

 Richtungspfeil

E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO

1.1.1 Gliederung der zulässigen Nutzungen

Innerhalb des Gebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen,
- Büronutzung,
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke,
- Geschäfts- und Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Innerhalb des Gebietes wird folgende horizontale Gliederung festgesetzt:

EG + 1. OG Wohnen, Büronutzung, Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke,

2. OG- 4. OG Wohnen.

1.1.2 Nutzungsausschlüsse

Nichtzulässig sind im gesamten Gebiet gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Anlagen und Einrichtungen:

- Anlagen für kirchliche, Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

Auf Ziffer 9.2.1 Art der baulichen Nutzung der Begründung wird verwiesen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundfläche - GR § 19 BauNVO	Geschossfläche - GF § 20 BauNVO
MU	max. 4.750 m ²	max. 10.000 m ²

2.2 Zahl der Vollgeschosse (VG)

Definition

Vollgeschosse sind Geschosse die vollständig über der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche zu liegen kommen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.

2.2.1 Zubehöranlagen

max. 1 Vollgeschoss zulässig

Bauweise: Erdgeschoss (I)

2.2.2 Hauptgebäude

zwingend 4 Vollgeschosse

Bauweise: Erdgeschoss und 3 Obergeschosse (IV)

zwingend 5 Vollgeschosse

Bauweise: Erdgeschoss und 4 Obergeschosse (V)

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe

Zubehöranlagen

Gebäude und bauliche Anlagen - 1 VG max. 3,50 m

Hauptgebäude

Gebäude (Wohnen) - 4 VG max. 13,00 m

Gebäude (Wohnen) - 5 VG max. 16,00 m

Definition

Die Wandhöhe ist zu messen ab bestehender Geländeoberfläche (Niveau der Industriestraße) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite ober bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§9 Abs. 3 BauGB)

Die FOK-Erdgeschoss der baulichen Anlagen sind auf folgende Höhe zu legen.

Eine Höhendifferenz der festgelegten Koten bis max. 0,25 m ist zulässig.

Ort	Höhenkote Hauptgebäude
MU	539,70 m ü. N.N.

3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine detaillierte Bauweise innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht festgesetzt.

4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine detaillierte Firstrichtung innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht festgesetzt.

5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung und ggfs. zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung).

Die Rückhalteeinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolen auszubilden. Ein Nachweis der Dimensionierung hat auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

6.1 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen

6.1.1 Zubehöranlagen

Dachform:	Flachdach (FD)/ Pultdach (PD)
Dachneigung	max. 5°
Dachdeckung:	Foliendach/ Blech-oder Metalldeckung/ Dachbegrünung; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
Dachüberstand:	max. 0,50 m zulässig;
Dachaufbauten:	zulässig nur für untergeordnete technische Anlagen; ansonsten unzulässig;
Zwerch-/Standgiebel:	unzulässig;

6.1.2 Hauptgebäude

Dachform:	Flachdach (FD)/ Pultdach (PD)
Dachneigung	max. 5°
Dachdeckung:	Foliendach/ Blech-oder Metalldeckung/ Dachbegrünung; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
Dachüberstand:	max. 1,00 m zulässig; bei überdachten Balkone/ Terrassen sowie Wintergärten max. 2,50 m zulässig; Wintergärten sind im gesamten Geltungsbereich zulässig;
Dachaufbauten:	zulässig nur für untergeordnete technische Anlagen; ansonsten unzulässig;
Zwerch-/Standgiebel:	unzulässig;

6.2 Energieeffizienzstandard

Für Gebäude und bauliche Anlagen, bei denen eine wohnliche Nutzung vorgesehen ist, wird ein hoher Energieeffizienzstandard festgesetzt. Dabei sind im Sinne der EnEV 2021 mindestens die KfW-Effizienzhaus 55 Anforderungen zu gewährleisten.

6.3 Alternative Energien

Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen sind Dachanlagen als aufgeständerte Modulkonstruktionen auf den Gebäuden zulässig.

6.4 Private Verkehrsflächen

6.4.1 Zufahrten

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücksflächen hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen.

6.4.2 Anzahl der Stellplätze

Zum Nachweis der erforderlichen Anzahl der Stellplätze wird innerhalb des Geltungsbereiches folgende Regelung festgesetzt:

Nutzung	Anzahl der Stellplätze
Büronutzung, Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke	Stellplatz nach Stellplatzsatzung der Stadt Fürstenfeldbruck(gültige Fassung)
Wohnen	1 Stellplatz je Wohnung

6.5 Abstandsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches werden gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO Außenwände zugelassen, die ein Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO ermöglichen. Hier sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen maßgebend (Baugrenzen).

Ein Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten.

Hinweis:

Ein Nachweis hinsichtlich Abstandsflächen sowie eine Abstandsflächenübernahme sind in den nachgeordneten Verfahren nicht erforderlich, solange keine Bebauung außerhalb der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt.

6.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig. Werbeanlagen bis zu einer Gesamthöhe von 0,60 m und einer Breite von maximal 8,00 m sind nur an der Fassade im Erdgeschossbereich zulässig. Hinweistafeln sind nur auf privaten Grundstücken mit einer maximalen Höhenoberkante von 2,00 m, einer maximalen Breite von 1,00 m und einer maximalen Fläche von 2,00 m² zulässig.

6.7 Einfriedungen

Art und Ausführung:	Metallzaun/ Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune; Metallzaun/ Maschendrahtzaun sind mit heimischen Sträuchern und Hecken zu hinterpflanzen.
Höhe der Einfriedung:	max. 1,30 m ab fertigem Gelände die Einzäunung ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barriere darstellt (mind. 10 cm Bodenabstand);
Sockel:	unzulässig.

6.8 Gestaltung des Geländes

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches darf nur in der Form verändert werden, wie es hinsichtlich der festgesetzten Nutzung erforderlich ist. Das Geländeniveau hat sich dabei an der Höhenlage der Industriestraße zu orientieren.

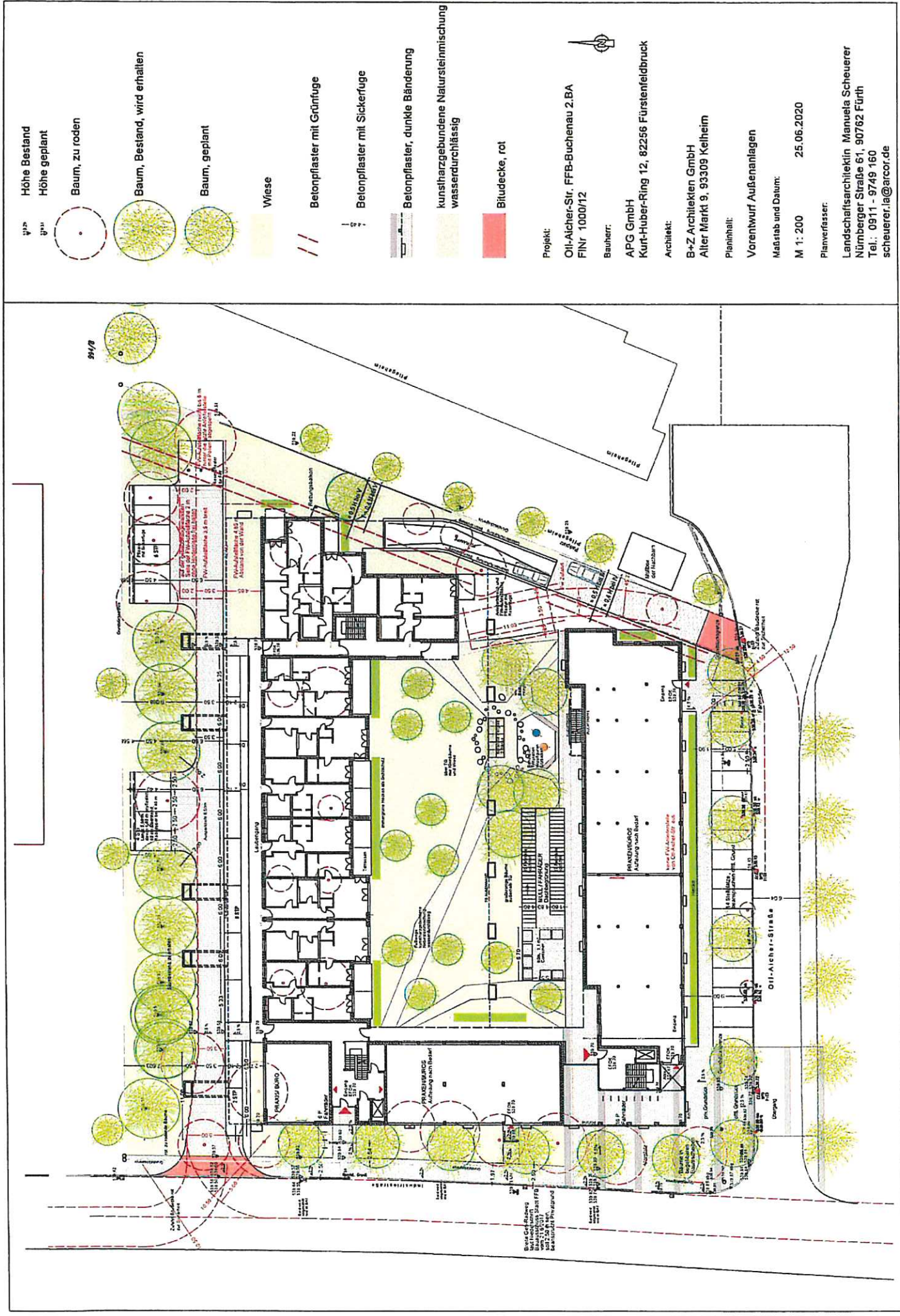
Abgrabungen/ Aufschüttungen:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig.

Stützmauern:

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m über der fertigen Geländeoberfläche zulässig.

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.



Höhe Bestand
Höhe geplant

Baum, zu roden

Baum, Bestand, wird erhalten

Baum, geplant

Wiese

Betonpflaster mit Grünfuge

Betonpflaster mit Sickerfuge

Betonpflaster, dunkle Bänderung

kunsthartzgebundene Natursteinmischung
wasserdurchlässig

Bitudecke, rot

Projekt:

Ott-Aicher-Sir. FFB-Buchenu 2.BA
FINR 1000/12

Bauherr:

APG GmbH
Kurt-Huber-Ring 12, 82256 Fürstenfeldbruck

Architekt:

B+Z Architekten GmbH
Aller Markt 9, 93309 Kelheim

Planinhalt:

Vorentwurf Außenanlagen

Maßstab und Datum:

M 1: 200 25.06.2020

Planverfasser:

Landchaftsarchitektin Manuela Scheuerer
Nürnberg Straße 61, 90762 Fürth
Tel.: 0911 - 9749 160
scheuerer.la@arcor.de

