

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2365/2021

10. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/13-2 "Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)" Ergebnis Arbeitskreis + erneuter Billigungsbeschluss			
TOP - Nr.	4	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	19.02.2021	
Verfasser	Erber, Elvira, Schott, Carina	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	02.12.2020	Ö
2	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	17.03.2021	Ö

Anlagen:	<p>Anlage 1a Protokollauszug PBA 15.02.2017 und STR 21.02.2017</p> <p>Anlage 1b Protokollauszug STR 23.07.2019</p> <p>Anlage 1c Protokollauszug aus der PBA Sitzung vom 02.12.2020</p> <p>Anlage 2 Stellungnahme Regierung von Oberbayern zur Gebietskategorie MU vom 16.09.2020</p> <p>Anlage 3 Stellungnahme Haaf vom 14.09.2017</p> <p>Anlage 4a Einwände aus der 1. Und 2. Auslegung aus dem Jahr 2017</p> <p>Anlage 4b Hinweise aus der 1- und 2. Auslegung aus 2017</p> <p>Anlage 5a Vorhabenbezogener Bebauungsplan Br. 50/13-2 „Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)“ Stand 2017</p> <p>Anlage 5b Vorhabenbezogener Bebauungsplan Br. 50/13-2 „Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)“ Stand 2020</p> <p>Anlage 6 Stellungnahme des Vorhabenträgers</p> <p>Anlage 7 Protokollauszug Arbeitskreis Termin am 20.01.2021</p> <p>Anlage 8 Anlagen Arbeitskreis Termin am 20.01.2021</p> <p>Anlage 9 Protokollauszug Arbeitskreis Termin am 19.02.2021</p> <p>Anlage 10 Stellungnahme vom Umweltbeirat vom 04.02.2021</p> <p>Anlage 11 Freiflächengestaltungsplan Stand 02/ 2021</p> <p>Anlage 12 Ansichten Schnitte, TG Grundriss Stand 02/2021</p>
----------	---

Beschlussvorschlag:

1. Der in der Anlage 5 b beigefügte Entwurf wird mit den in der Sitzungsvorlage aufgezeigten Änderungen bzw. entsprechend der in der Sitzung vorgelegten Planzeichnung gebilligt. Der Bebauungsplan trägt das Datum, der Planungs- und Bauausschusssitzung, den 17.03.2021.
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/Kennntnis	Kennntnis
Referent/in			Ja/Nein/Kennntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kennntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kennntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kennntnis	
Klimarelevanz			gering	
Umweltauswirkungen			gering	
Finanzielle Auswirkungen			Nein	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

Sachvortrag:

I 1. Sachstand

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).

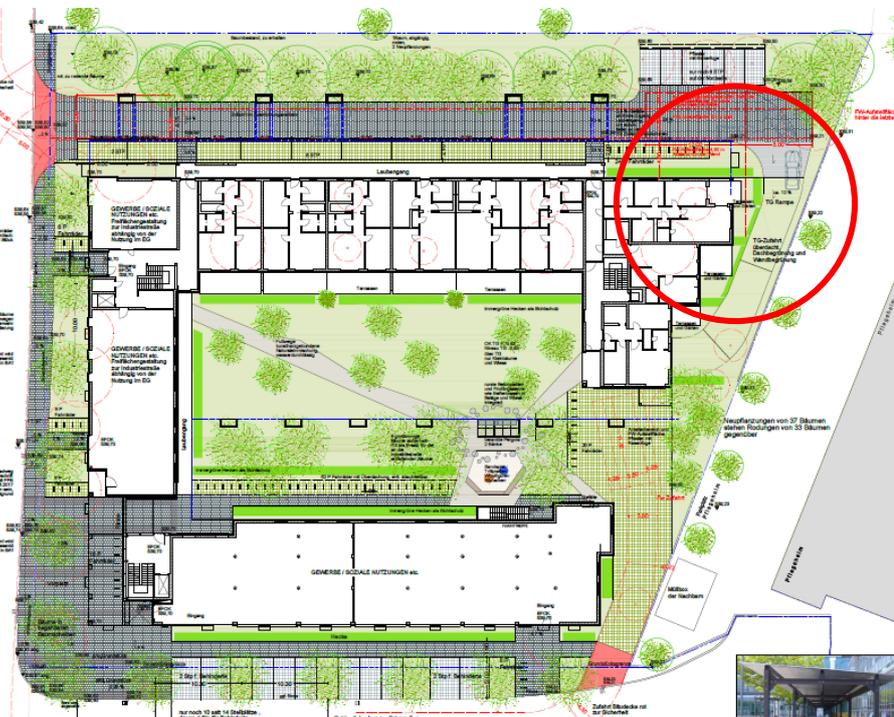
Hauptgrund für den erneuten Billigungsbeschluss sind Veränderungen im Bebauungs- und Erschließungskonzept (Verschiebung der Tiefgarage nach Süden und Verlegung der Tiefgaragenausfahrt) sowie im Nutzungskonzept (Ergänzung der Wohnnutzung durch gewerbliche Nutzungen im EG und OG wie Arztpraxen sowie durch eine soziale Einrichtung, angesichts der geplanten Gebietskategorie MU – Urbanes Gebiet - im Sinne einer hierfür erforderlichen Nutzungsmischung).

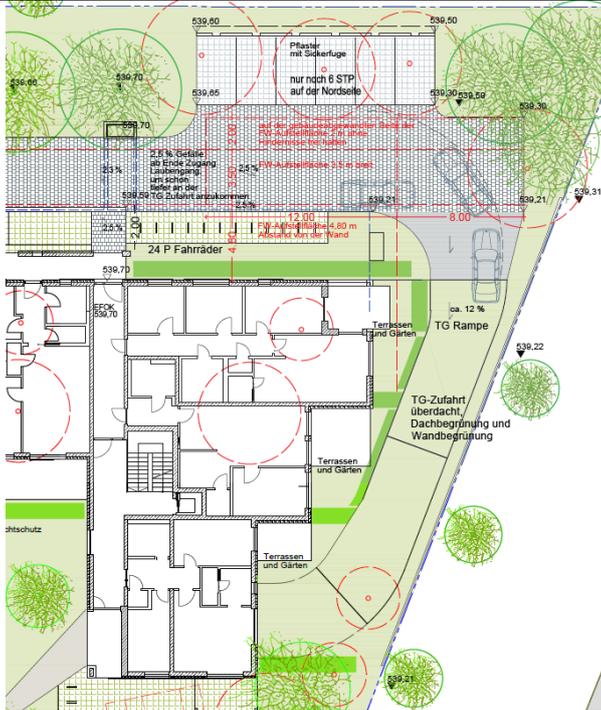
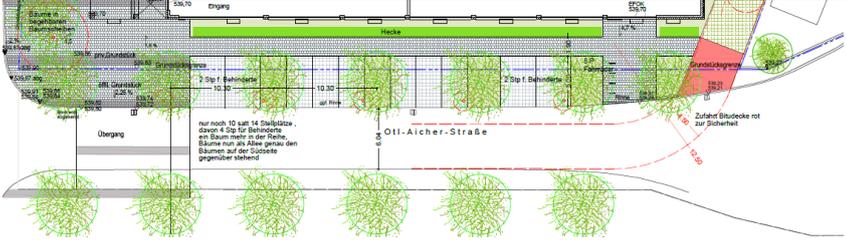
Aufgrund der negativen Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (2017) und der geänderten Planung (2020) erfolgten 2020 einige Gespräche von Seiten des Eigentümers mit der Regierung von Oberbayern. Am 16.09.2020 (Anlage 2) äußerte sich diese dann in einer Stellungnahme positiv zu der jetzigen Planung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

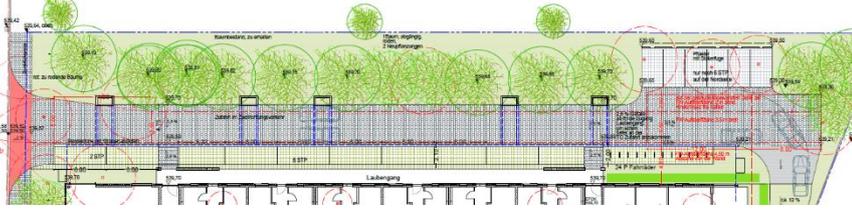
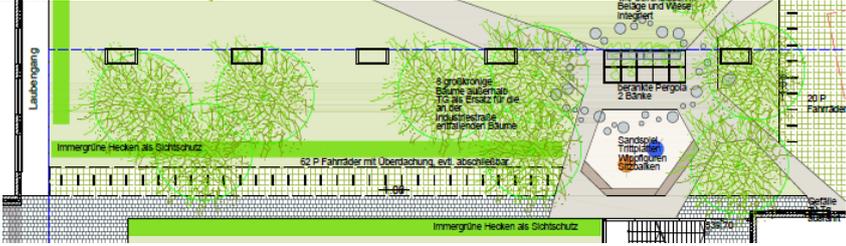
Im PBA am 02.12.2020 wurde kein Billigungsbeschluss gefasst (s. Anlage 1c) sondern beschlossen einen Arbeitskreis einzuberufen, welcher zu den Diskussionspunkten (Erschließung, Stellplätze, Baumerhalt, Tiefgaragenzufahrt, Otl-Aicher-Str.) zusammen mit den Eigentümern die bisherige Planung optimieren sollte.

Der Arbeitskreis trat am 20.01.2021 sowie am 19.02.2021 zusammen (Protokolle Siehe Anlage 7 und 9).

Im Folgenden die oben angesprochenen Punkte und wie sie optimiert wurden:

Punkt	Ergebnis
<p>Tiefgaragenzufahrt Otl-Aicher-Str.</p>	<p>Variante C Verlegung der Tiefgaragen zu und Ausfahrt von der Otl-Aicher-Str. weg in den Nordwestlichen Bereich (Siehe auch Anlage 11 Freilächengestaltungsplan)</p> 

	 <p>Die möglichen Lärmauswirkungen auf die angrenzende Bebauung wurden ebenfalls untersucht. Lt. Büro Obermeier kommt es zu keinen negativen Auswirkungen.</p>
<p>Stellplätze an der Otl-Aicher-Str.</p>	<p>Reduzierung von 14 auf 10 Stellplätze. Jetzt 4 Behindertenstellplätze und 6 normale Stellplätze. Aufgrund der Stellplatzreduzierung wird ein zusätzlicher Baum gepflanzt.</p>
	
	<p>Der Straßenraum wird von Seiten der Stadt in Zusammenarbeit mit B+Z überarbeitet. Der nördliche Gehweg von bisher 1,90 m wird verbreitert auf min. 2,50 m, die Übergangsmöglichkeiten werden verbessert, ebener, rollatorfreundlicher Belag, eventuell Beet mit Staudenpflanzen anstatt der Hecke.</p> <p>Die Rotmarkierung im Bereich der Feuerwehzufahrt wird entfallen, der Gehweg soll durchgezogen werden. Die Senkrechtparkplätze sollen in der Mitte unterbrochen werden, damit Fußgänger zum südlichen Gehweg queren können</p>
<p>Stellplätze nördlich der Bebauung</p>	<p>Reduzierung von 10 Stellplätzen auf der nördlichen Seite auf 6 Stellplätze. Die südlich vorgesehenen Stellplätze bleiben gleich bei 10. Neu hinzugekommen sind 24 Fahrradabstellplätze in der Nähe der neuen TG Zufahrt. So wird eine Erweiterung der nördlichen Grünfläche möglich.</p>

	
Fahrradabstellplätze	<p>Zum einen neu 24 Fahrradabstellplätze an der neuen TG Zufahrt. Im Innenhof neu 82 (alt 57 mit Müllhäuschen) überdachte evtl. abschließbar. An der Industriestraße neu 38, alt 22. An der Otl-Aicher-str. alt und neu 8. Die Aufzüge sind auch für Fahrradtransporte geeignet.</p>
	<p>Die Fahrradstellplätze sollen bei der weiteren Planung im Innenhof an die nordwestliche Ecke vom südlichen Bereich verlegt werden, um den Wurzelbereich der Großbäume besser freizuhalten.</p> <p>Zusätzlich zu den Stellplätzen in der nordwestlichen Ecke (außerhalb des Innenhofes) sollen zukünftig zur Industriestraße hin noch Fahrradstellplätze entstehen, Stellplätze für Anhänger- und Lastenfahrräder sollen ebenfalls vorgesehen werden</p> <p>Vorschlag für die weitere Planung Kombination von abschließbaren Fahrradboxen (begrünt) und Fahrradständern, jedoch wird auch für einen offenen Eindruck des Hofes mit möglichst wenigen Einbauten plädiert, da die Hoffläche begrenzt ist.</p>
Bäume	 <p>Es wurden 8 Großbäume im Innenhof vorgesehen. Die Bäume an der Industriestraße können entfallen und werden durch Neupflanzungen im Hof bzw. entlang der Industriestraße ersetzt.</p>
Nördliches Gebäude	<p>Haus 3 wurde überarbeitet. Es wurde eine Terrassierung an der Gebäudenordseite vorgenommen. Auf dem Dach des darunterliegenden Laubenganges wird eine Grünfläche angelegt, die den zurückgesetzten Laubengang im 4. OG begleitet.</p> <p>Bitte des Arbeitskreises an die Eigentümer, die Fassadengestaltung der Straßenfassaden, insbesondere der Laubengänge, zu optimieren (lebendiger, weniger trist), dabei prüfen, ob nicht beispielsweise „bewegliche Paneele“ möglich sind.</p>

Die übrigen im PBA am 02.12.2020 vorgelegten Eckdaten (Vorlage- Nr. 2233/2020) wie Art und Maß der baulichen Nutzung MU /Urbanes Gebiet; maximale Grundfläche GR 4.750 m², maximale Geschossfläche GF 10.000 m²) sind gleich geblieben. Insofern ändern sich auch nicht die in Anlage 5 b beigefügten textlichen Festsetzungen; die Planzeichnung wird entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan angepasst (s.o. bzw. Anlage 11).

I 2. Bewertung:

Aus Sicht der Verwaltung wird begrüßt, dass die Planung zu Gunsten des weitgehenden Erhalts der Bestandsbäume auf der Nordseite verändert wurde. Der Arbeitskreis hat in seinen zwei Sitzungen zusammen mit den Eigentümern und Planern die in der Sitzung vom 02.12.2020 angesprochenen Punkte zielführend diskutiert und optimiert. Der Arbeitskreis kam zu dem Ergebnis, dass nach Freigabe des Protokolls die nun vorliegende Planung dem PBA vorgestellt und das Verfahren weitergeführt werden kann.

Im nachfolgenden Punkt **II** werden die Stellungnahmen (Anlage 4a und 4b) nur hinsichtlich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50/13-2 „Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)“ behandelt. Dabei handelt es sich sowohl um die Stellungnahmen aus dem ersten und zweiten Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan 50/13, da die Teilung des Bebauungsplanes erst nach der zweiten Auslegung beschlossen wurde (siehe oben, Kap. I.1).

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 Fürstfeldbruck (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				

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

Pkt.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Einwand/	Einwand/	Hinweise
			Ja	nein	
32	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München				
33	Regierung von Oberbayern - SG 800 / 801 Höhere Landesplanung -	<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 Fürstenfeldbruck				
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	Stadwerke Fürstenfeldbruck - Strom- und Fernwärmeversorgung -				
41	Stadwerke Fürstenfeldbruck - Wasserversorgung -				
42	Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf				
43	Wasserwirtschaftsamt München	<u>11.09.2017</u> <u>23.03.2017</u>			X X
44	Zweckverband zur Wasserversorgung	<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 gemeinsame Auslegung)

B 1 Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind Äußerungen oder Anregungen eingegangen, jedoch sind keine erkennbaren oder schutzwürdigen Belange betroffen bzw. wurden die Belange ausreichend gewürdigt (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 gekennzeichnet 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. |

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 klein-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) beilag, 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 markiert 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.