

Sitzungsunterlagen

10. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

17.03.2021

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

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

Vorlagendokumente

TOP Ö 2 Bauvorbescheid; Neubau eines Wohnhauses mit 16 Wohnungen und 14 Parkplätzen; Fürstenfelder Straße 23; Fl.Nr. 1626/24, Gem. FFB	
2021-02-22_Vorlage mit Sitzungsdaten (PBA) 2356/2021	7
TOP Ö 3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber Ring und Industriestraße“;	
Vorlage mit Sitzungsdaten PBA (1) 2349/2021	17
Anlage 1 STR Beschlussbuchauszug vom 25.11.2014 2349/2021	23
Anlage 2 PBA Beschlussbuchauszug vom 20.01.2016 2349/2021	27
Anlage 3a Beschlussbuchauszug PBA 17.12.2018 2349/2021	29
Anlage 3b PBA Tischvorlage vom 17.12.2018 2349/2021	31
Anlage 4 Protokoll 10. Fachbeirat vom 28.01.2021 2349/2021	35
Anlage 4 Tabelle Anhang / Protokoll 2021-02-05 Fachbeirat Rückmeldung Stellungnahme 2349/2021	43
Anlage 5 Übersicht Prüfaufträge aus den Unterlagen 02.2021 2349/2021	47
Anlage 6 Übersicht Planung 2016 und 2021 2349/2021	59
Anlage 7 Lageplan 2349/2021	75
Anlage 8 V+E 50 11-1 Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße Vorentwurf 2349/2021	77
TOP Ö 4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/13-2 "Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)" Ergebnis Arbeitskreis + erneuter Billigungsbeschluss	
Vorlage mit Sitzungsdaten PBA 2365/2021	79
Anlage_01a_Protokollauszug_PBA_15_02_2017_und_STR_21_02_2017 2365/2021	101
Anlage_01b_Protokollauszug_STR_23_07_2019_Satzungsbeschluss_50_13_1 2365/2021	105
Anlage_01c_Protokollauszug aus der PBA. Sitzung vom 02.12.2020 2365/2021	109
Anlage_02_Stellungnahme_Regierung_von_Oberbayern_vom_16_09_2020 2365/2021	113
Anlage_03_Stellungnahme_Haaf_vom_14_09_2017 2365/2021	115
Anlage_04a_Einwaende_aus_der_1_und_2_Auslegung 2365/2021	117
Anlage_04b_Hinweise_aus_der_1_und_2_Auslegung_aus_2017 2365/2021	147
Anlage_05a_Stand_2017 2365/2021	163
Anlage_05b_Stand_2020 2365/2021	177
Anlage_06a_2020_10_29_von_Christmann_VBBP_5013_2_Ihre_Anmerkungen 2365/2021	191
Anlage_06b_2020_10_29_von_Christmann_Anlage_zum_Schreiben_vom_29_10_2020 2365/2021	193
Anlage_07_Protokollauszug 1. Arbeitskreis Termin am 20.01.2021I 2365/2021	197
Anlage_08_Arbeitskreis 20.01.2021 Anlagen 2365/2021	199
Anlage_09_Protokollauszug 2. Arbeitskreis Termin am 19.02.2021 2365/2021	201
Anlage_10_Stellungnahme vom Umweltbeirat vom 05.02.2021 2365/2021	203
Anlage_11_Freiflächengestaltungsplan Stand 02 2021- 2365/2021	205
Anlage_12_Ansichten Schnitte TG Grundriss Stand 02 2021 2365/2021	207

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, 02.03.2021

Einladung zur **10. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Planungs- und** **Bauausschusses**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu der am **Mittwoch, 17.03.2021, 18:00 Uhr, im großen Sitzungssaal des Rathauses** 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. Bauvorbescheid; Neubau eines Wohnhauses mit 16 Wohnungen und 14 Parkplätzen; Fürstenfelder Straße 23; Fl.Nr. 1626/24, Gem. FFB
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber Ring und Industriestraße“; Ergebnis des Fachbeirats, Aufstellungsbeschluss, Beschluss Vorentwurf
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/13-2 "Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)" Ergebnis Arbeitskreis + erneuter Billigungsbeschluss
5. Sachstand Sportzentrum III; mdl. Bericht
6. Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil:

1. Grundstücksangelegenheit
2. Grundstücksangelegenheit
3. Grundstücksangelegenheit
4. Mündlicher Bericht
5. Verschiedenes

Freundliche Grüße

Christian Stangl
2. Bürgermeister

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2356/2021

10. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Bauvorbescheid; Neubau eines Wohnhauses mit 16 Wohnungen und 14 Parkplätzen; Fürstenfelder Straße 23; Fl.Nr. 1626/24, Gem. FFB			
TOP - Nr.			Vorlagenstatus öffentlich		
AZ:		V-2020-20-2	Erstelldatum	10.02.2021	
Verfasser		Wörle, Carolin	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet		42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Entscheidung	17.03.2021	Ö

Beschlussvorschlag:

Das Vorhaben wird nach § 17 Abs. 2 Nr. 5 Buchstabe b GeschO zur Kenntnis genommen.

Referent/in	Götz / BBV	Planungs- und Baurefe- rent	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				
Finanzielle Auswirkungen			Nein	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

Sachvortrag:

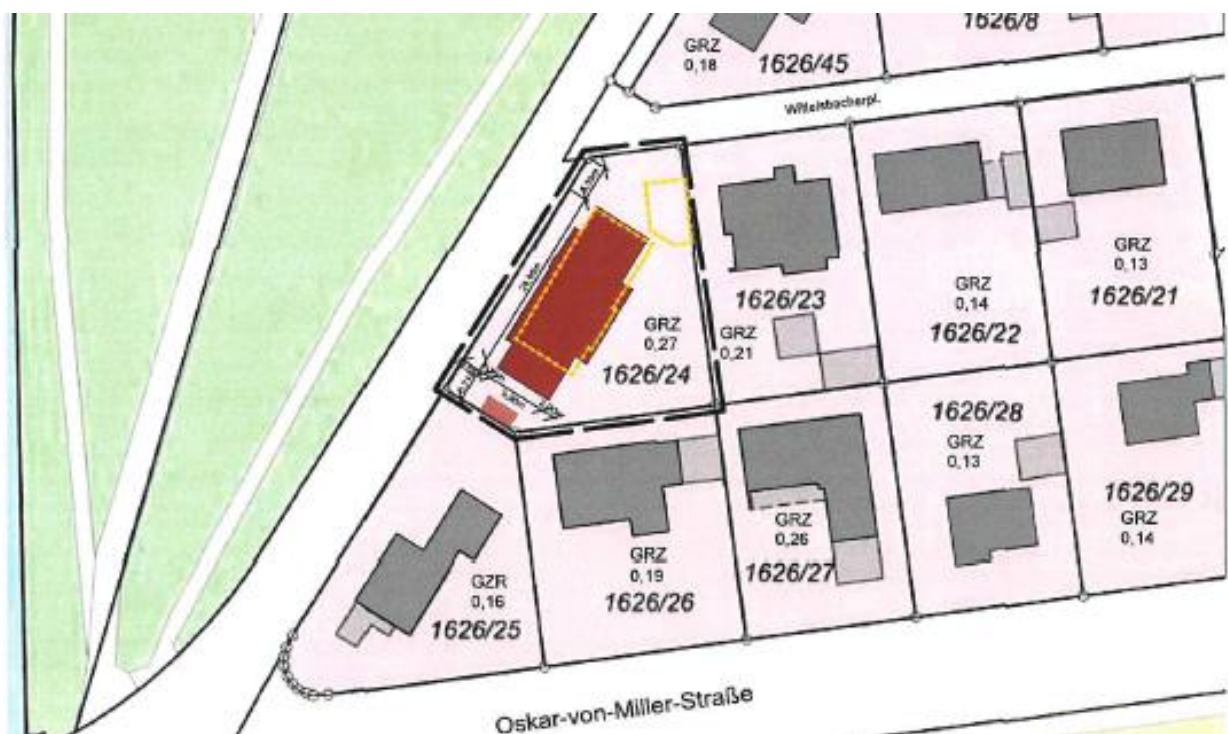
Gegenstand des Antrages auf Vorbescheid ist der Abbruch des bestehenden 6-Familienhauses und die Neuerrichtung eines Wohnhauses mit 16 Wohneinheiten und 14 oberirdischen Stellplätzen auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 1626/24 der Gemarkung Fürstenfeldbruck in der Fürstenfelder Straße 23.

Bei dem Bestandsgebäude handelt es sich um ein 2-geschossiges Wohngebäude mit folgenden Ausmaßen: Länge 22,50 m, Breite 9,99 m, Grundfläche 224,78 m², straßenseitige Wandhöhe von ca. 7,00 m.

Zur Rückseite hin wirkt das Gebäude aufgrund des tiefer liegenden Geländes 3-geschossig. Der Vorgartenbereich an der Fürstenfelder Straße ist bis auf den Zugang zum Gebäude beinahe vollständig begrünt und dementsprechend wenig versiegelt. Im nördlichen Bereich des Flurstückes finden sich zwei Garagenbauten, die über den Wittelsbacherplatz angefahren werden können.

Der vorliegende Antrag auf Vorbescheid sieht eine 4-geschossige Bauweise mit folgenden Ausmaßen vor: Länge 28,00 m, Breite zwischen 9,00 m und 11,96 m, Grundfläche 296,99 m², straßenseitige Wandhöhe zwischen 7,31 m und 9,60 m

Der Vorgartenbereich an der Fürstenfelder Straße wird im Vergleich zum Bestand, deutlich stärker versiegelt. Als Übergang zum westlichen Stadtpark schlägt der Antragsteller die Pflanzung mehrere Gehölze in diesem Bereich vor. Mit dem geplanten Bauvorhaben werden 19 Kfz-Stellplätze erforderlich. Geplant sind 6 oberirdische Stellplätze an der Fürstenfelder Straße und eine absenkbare Anlage (Parkliftsystem) mit 8 Stellplätzen direkt angrenzend an den Wittelsbacherplatz. 5 Stellplätze sollen gemäß § 3 Garagen- und Stellplatzsatzung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck abgelöst werden. Der rückwertige östliche Garten ist vollständig von Einbauten oder Versiegelung freigehalten.



Gezeichneter Lageplan, maßstabslos

Im Rahmen des Bauvorbescheides sollen folgende Fragen beantwortet werden:

1. Die Gebäudelänge mit 28 m weicht von der unmittelbaren Umgebungsbebauung ab. Ist diese Abweichung planungsrechtlich zulässig?
2. Sind 4 Vollgeschosse planungsrechtlich zulässig?
3. Können 5 Stellplätze von der Stadt abgelöst werden?
4. Sind absenkbare Stellplatzanlagen, wie gezeichnet planungsrechtlich zulässig?
5. Ist es planungsrechtlich zulässig den Bestandsbau zu beseitigen?
6. Ist eine GRZ von 0,27 planungsrechtlich zulässig?
7. Ist das Gebäude mit seinen Abstandsflächen der Nord-West Fassade zur Straße planungsrechtlich zulässig? Kann für die geringfügige Überschreitung der Abstandsfläche (Aufzug) über die Straßenmitte eine Abweichung in Aussicht gestellt werden?

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Baugrundstück Fl.Nr. 1626/24 der Gemarkung Fürstenfeldbruck in der Fürstenfelder Straße 23 liegt im nicht 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 der baulichen Nutzung:

Die für die Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung maßgebliche Umgebung, ist die Bebauung, die sich im Geviert des Baugrundstückes befindet. Das Baugrundstück wird von der Fürstenfelder Straße, der Oskar-von-Miller-Straße und der Bahnhofstraße umschlossen, welches als maßgebliche nähere Umgebung definiert wird.



Definierte nähere Umgebung

Die umgebende Bebauung ist geprägt von villenartigen Einzelgebäuden mit zwei Hauptgeschossen zzgl. Dachgeschoss (II+D). Die Gebäudelänge beträgt in der Regel ca. 15,00 m, vereinzelt auch ca. 20,00 m. Die Traufseiten der Dächer werden selbst bei Vorbauten nicht unterbrochen. Darüber hinaus befindet sich nördlich des

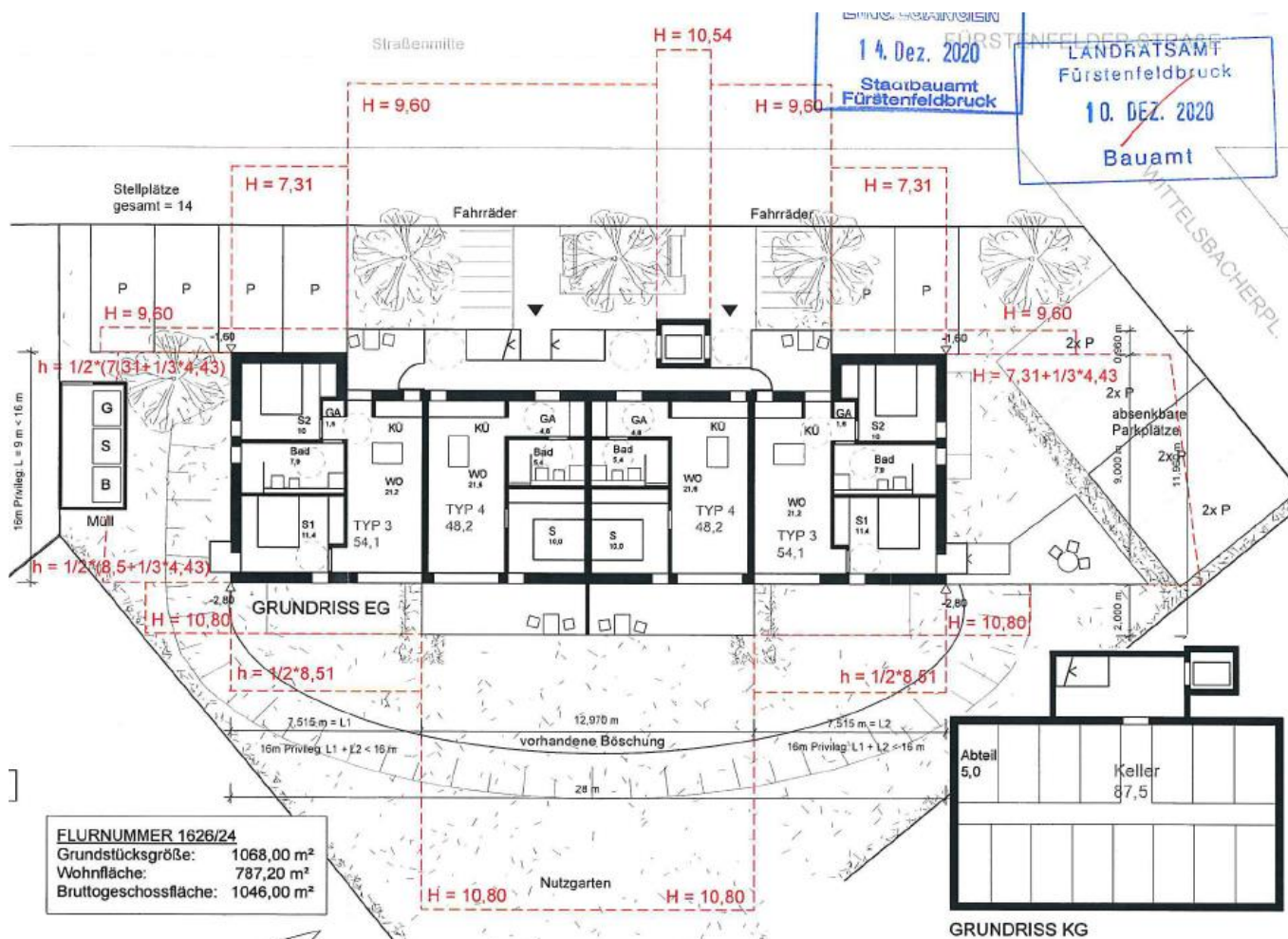
Bauvorhabens im Eckbereich Fürstenfelder Straße / Bahnhofstraße das Postgebäude (Bahnhofstraße 2a, Fl.Nr. 1626, Gemarkung FFB) mit drei Vollgeschossen und einer Gebäudelänge von knapp 40,00 m zur Fürstenfelder Straße hin.

Betrachtet man nun das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlage findet man in der direkten Umgebung überwiegend eine einheitliche E+1+D-Bebauung, wobei das Erdgeschoss in den meisten Fällen als Hochparterre ausgeführt ist. Die beantragte Geschossigkeit und die Höhe der baulichen Anlage in Verbindung mit der Grundfläche ist in der näheren Umgebung in Bezug auf die Kubatur nicht vorhanden.

Hinzu kommt, dass es bei dem geplanten Bauvorhaben an einem Einfügen hinsichtlich des Verhältnisses zwischen der geplanten Grundfläche und der das Gebäude umgebenden Freifläche fehlt. Abzustellen ist dabei nicht auf die GRZ des Vorhabens im Vergleich zu der in der Umgebung vorhandenen Bebauung. Nachdem jedoch Maßkriterien zu prüfen sind, die die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung beschreiben (BVerwG, Urteil vom 21.6.2007, Az.: 4 B 8/07), kann die Dichte der Bebauung bei einer offenen Bauweise nicht außer Acht bleiben.

Die hohe Versiegelung wird besonders durch die geplanten oberirdischen Stellplätze im Vorgartenbereich zur Fürstenfelder Straße sowie auch zum Wittelsbacherplatz ersichtlich. Die Umgebung wird durch größere Freiflächen und Grünflächen geprägt. Ähnlich große Grundstücke haben stets auch einen größeren Gartenanteil. Eine derartige nicht zu vernachlässigende Freifläche fehlt auf dem Baugrundstück.

Das beantragte Bauvorhaben fügt sich somit hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung bezüglich der Geschossigkeit in Verbindung mit der Grundfläche sowie der überbauten Fläche im Verhältnis zur Freifläche nicht in die direkte Umgebung ein und würde deshalb zu städtebauliche Spannungen führen. Das Bauvorhaben ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB bauplanungsrechtlich nicht zulässig und der Antrag auf Vorbescheid ist somit abzulehnen.



Ansichten; maßstabslos

Städtebauliche Einschätzung:

Von Seiten der Stadtplanung wird die geplante Nachverdichtung grundsätzlich begrüßt, wenn auch das Nachverdichtungspotenzial als nicht besonders groß erscheint. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird positiv hervorgehoben, dass bei einer ähnlichen Firsthöhe wie das Bestandsgebäude mehrere zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden können. Gleichzeitig wurde die Versiegelung im östlichen Gartenbereich möglichst gering gehalten. Die Pflanzung straßenbegleitender Gehölze als Übergang zum westlichen Stadtpark wird begrüßt.

Die geplante Verlängerung des Gebäudes wird im Hinblick auf das Postgebäude in der nördlichen Umgebung als vertretbar erachtet. Jedoch bestehen gegen das Bauvorhaben erhebliche Einwände gegen die geplante Geschossigkeit im Dachbereich. Durch die geplante Unterbrechung der Traufe auf ca. 50% der Gebäudelänge entsteht eine um ein Vollgeschoss höhere Gebäudewirkung, welche sich auch aus städtebaulicher Sicht nicht in die Umgebung einfügt.

Außerdem wird die Anordnung, Organisation und Ablöse der Stellplätze kritisch bewertet. Im Bereich der Fürstenfelder Straße befinden sich gegenüberliegend des Vorhabens insgesamt 91 öffentliche Stellplätze. Im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes wurde für diesen Bereich eine teils hohe Auslastung vor allem in den Zeitraum von 8 Uhr morgens bis 13 Uhr sowie einem erneuten Peak zwischen 16 und 17 Uhr festgestellt. In den Zeiten von 18 bis 7 Uhr morgens ist von einer geringen Auslastung auszugehen. Interpretiert man die Bestandsaufnahme des Verkehrsentwicklungsplans kommt man zu dem Schluss, dass es sich bei den dortigen Fahrzeugen primär um kurzzeitige Besucher handelt, die vermutlich primär aus dem Umfeld der östlichen Schulen kommen. Die Stellplätze werden damit mit großer Wahrscheinlichkeit nur wenig von den angrenzenden Anwohnern genutzt. Unterstellt man den zukünftigen Bewohnern, dass ein Großteil während der regulären Arbeitszeiten mit dem Privat-PKW zum jeweiligen Arbeitsplatz anreist, würden sich Wochentags keine signifikante Verschlechterung des öffentlichen Parkdrucks auf den Bereich der Fürstenfelder Straße ergeben. Gleichzeitig ist bei dem angedachten Parkliftsystem davon auszugehen, dass ähnlich wie bei Duplex-Stellplätzen, das Parken ebenerdig auf den direkt angrenzenden öffentlichen Stellplätzen an der Fürstenfelder Straße komfortabler und wenig aufwendig ist. Im Ergebnis würde sich bei nicht ausreichender Nutzung des Parkliftsystems die Parkplatzsituation wiederum verschlechtern.

Zusammenfassend kann aufgrund der geringen Auslastung der öffentlichen Stellplätze an der Fürstenfelder Straße im Zeitraum von 18 bis 8 Uhr die Ablöse der Stellplätze und damit die Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze zugestimmt werden. Unterstützt wird dies durch die Lage des Vorhabens an dem nahe gelegenen S-Bahnhof, der in 10 min. Fußweg zu erreichen ist.

Aus städteplanerischer Sicht wird die Anordnung der 6 Stellplätze direkt an der Fürstenfelder Straße kritisch bewertet. Wie zuvor beschrieben, befinden sich entlang der Fürstenfelder Straße beinahe auf der gesamten Westseite öffentliche Stellplätze, was zwangsläufig heute schon zur Reduzierung des Straßen- und Stadtbildes in diesem Bereich beiträgt. Spiegelt man diese Stellplätze, wie von dem Antragssteller vorgesehen, auf den Bereich der Privatgrundstücke, nimmt die primär durch Vorgartenzonen geprägte Situation entlang der Fürstenfelder Straße Schaden und schafft gleichzeitig unnötig versiegelte Flächen. Auch im Hinblick auf das zu hinterfragende Parkliftsystem wird dringend angeraten, über eine Tiefgaragenlösung nachzudenken.

Notwendigkeit eines Bebauungsplanes:

Das Areal zwischen der Bahnhof-, Fürstenfelder- und Oskar-von-Miller-Straße ist primär durch freistehende Baukörper mit zwei Hauptgeschossen plus Dachgeschoss mit weitgehend durchgängigen Traufseiten geprägt. Dies soll auch zukünftig beibehalten werden. Aus diesem Grund wird keine Notwendigkeit erachtet, das geplante Bauvorhaben im Rahmen eines Bebauungsplanes planungsrechtlich zu ermöglichen.

Das Bauamt kommt daher zu dem auf dem Deckblatt formulierten Beschlussvorschlag.

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2349/2021

10. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber Ring und Industriestraße„; Ergebnis des Fachbeirats, Aufstellungsbeschluss, Beschluss Vorentwurf			
TOP - Nr.		3	Vorlagenstatus öffentlich		
AZ:			Erstelldatum	05.02.2021	
Verfasser		Erber, Elvira	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet		41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Vorberatung	17.03.2021	Ö
2	Stadtrat		Entscheidung	23.03.2021	Ö

Anlagen:	1 STR Beschlussbuchauszug vom 25.11.2014 2 PBA Beschlussbuchauszug vom 20.01.2016 3 a PBA Beschlussbuchauszug vom 17.12.2018 3 b Tischvorlage vom 17.12.2018 4 Protokoll der 10. Fachbeiratssitzung vom 28.01.2021 5 Übersicht Prüfaufträge aus den Unterlagen 02 2021 6 Übersicht Planung 2016 zu 2021 7 Lageplan mit Umgriff Geltungsbereich 8 V+E 50 11-1 „Bereich zwischen Kurt Huber Ring und Industrie- straße“; Vorentwurf
----------	--

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Die Auffassung des Fachbeirates zur aktuellen Planung wird geteilt.
2. Der im Stadtrat am 25.11.2014 beschlossene Aufstellungsbeschluss, Beschluss Vorentwurf der Bebauungsplanänderung Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße -1. Änderung“ wird aufgehoben.
3. Für den in Anlage 7 dargestellten Bereich wird der Aufstellungsbeschluss für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „V+E Nr. 50/11-1 Bereich zwischen Kurt-Huber Ring und Industriestraße. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag und einen Städtebaulichen Vertrag abzuschließen.
5. Dem vorgestellten Vorentwurf (Anlage 8) wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Vorentwurf trägt das Datum der Sitzung des Stadtrates vom 23.03.2021.

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					
Finanzielle Auswirkungen					
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung					€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag					€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme					€
Folgekosten					€

Sachvortrag:**1. Bisheriger Verlauf**

Am 30.09.2014 erfolgte im PBA und am 25.11.2014 STR der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße – 1. Änderung“ sowie der Beschluss einen Fachbeirat einzuberufen.

2. Fachbeirat

Der Fachbeirat tagte seit 2015 insgesamt 10 Mal. In der Sitzung des PBA am 20.01.2016 erfolgte ein Beschluss über die bis dato erzielten Ergebnisse aus dem Fachbeirat. Zwischendurch fand ein Eigentümerwechsel statt, welcher erneut ein Zusammentreffen des Fachbeirates notwendig machte. Eine erneute Vorstellung erfolgte in der PBA Sitzung am 17.12.2018 in der Form eines mündlichen Berichtes.

Nach einem weiteren Eigentümerwechsel fanden trotz Coronakrise Ende 2020 / Anfang 2021 drei weitere Fachbeiratssitzungen statt, davon zwei in Form von Videokonferenzen. Die Planung wurde dabei weiterentwickelt. Die nun vorliegende Planung wird von den Mitgliedern des Fachbeirates befürwortet.

Der Fachbeirat war zuletzt wie folgt besetzt:

stimmberechtigte Fachjuroren	1. Herr Prof. Thomas Hammer/ Architekt, München 2. Herr Johannes Mahl/ Landschaftsarchitekt, München 3. Herr Franz Balda/ Architekt, Fürstenfeldbruck 4. Herr Martin Kornacher/ bzw. Herr Johannes Dachselt Stadtbaurat, Stadt Fürstenfeldbruck 5. Herr Thomas Müller/ Klimaschutzbeauftragter, Stadt Fürstenfeldbruck
stimmberechtigte Sachjuroren	2. Herr Stadtrat Christian Stangl/ Grüne, 2. Bürgermeister 3. Herr Stadtrat Hans Schilling/ CSU-Fraktion 4. Herr Dr. Andreas Rothenberger/ BBV-Fraktion 5. Herr Georg Stockinger/ Freie Wähler
Sonstige Teilnehmer	- Herr Oberbürgermeister Erich Raff, - Herr Stadtrat Philipp Heimerl/ SPD, - Frau Stadträtin Zierl/ ÖDP - SG 41 Herr Markus Reize, Frau Elvira Erber - SG 42 Frau Carina Schott - Eigentümer Herr Otto Hien und Herr Peter Emmerling (ISARKIES Wohn- und Gewerbegrund GmbH & Co. KG) - Planerin Frau Dr. Krista Blassy vom Büro PAB Architekten

3. Planung Stand 02/2021:

Der Beschlussbuchauszug der Planungs- und Bauausschuss Sitzung vom 20.01.2016 befindet sich unter der Anlage Nr. 2.

Das Protokoll der letzten Fachbeiratssitzung vom 28.01.2021 liegt als Anlage Nr. 4 dem Sachvortrag bei. Die darin angesprochenen Punkte wurden vom Büro eingearbeitet. Die Mitglieder des Fachbeirates wurden aufgefordert sich bis einschließlich 18.02.2021 zu den überarbeiteten Unterlagen zu äußern und mitzuteilen ob ein weiterer Fachbeirat notwendig werden wird oder nicht. Die Mehrheit der Fachbeiratsmitglieder hatte an der überarbeiteten Planung nichts anzumerken (s. Tabelle / Anhang).

In der Anlage 5 zum Sachvortrag finden Sie eine Übersicht mit Zwischenständen. Im Folgenden gehen wir nur kurz auf die Unterschiede zwischen dem Stand PBA 20.01.2016 und dem Stand 03.02.2021 ein. Es gab Veränderungen in der Nutzung (EG anstatt Biosupermarkt Gewerbe und gewerbliches Wohnen), Zunahme der Geschossfläche, Veränderungen bei der Geschossigkeit (Staffelgeschosse), Gestaltung des Innenhofes sowie der Außenbereiche, Fassadengestaltung. Die Planung ist nun sehr detailliert ausgearbeitet.

Ein paar Ausschnitte aus der Gegenüberstellung (Anlage 6 ausführlicher):

	PBA 20.01.2016	Unterlagen vom 03.02.2021
Dachaufsicht / Geschossigkeit	 keine Dachaufsicht vorhanden	
Lageplan		

Zusammenfassung:

	PBA 20.01.2016	Unterlagen vom 03.02.2021
Abstandsflächen		
Lageplan/ Freiflächen		Hochwertige Gestaltung der Außenflächen, begrünte Fassaden, Carports...
Geschossigkeit	Turm von V auf VII Geschosse	
	Westbaukörper IV -> IV	
	Ostbaukörper IV -> V Staffelgeschoss	
	Nordbaukörper IV -> IV Staffelgeschoss	
Nutzung	EG Biosupermarkt, Kita -> Gewerbe, gewerbliches Wohnen und Kita	
Innenhof	Jetzt höherwertige Gestaltung	
	Jetzt gestalteter Eingangsbereich	
Fassaden		
GF	5.119 qm	5.549 qm
GF Überschreitung	1.609 qm	2.039 qm
GFZ	1,54	1,67

4. Weiteres Verfahren

Am 18.02.2021 ging von der Firma ISARKIES Wohn- und Gewerbegrund GmbH & Co. KG ein Antrag auf einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein. Weiterhin wurde ein Vorentwurf eines Bebauungsplanes eingereicht (s. Anlage 7).

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, auf Grundlage der vorgelegten Planung einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen sowie dem Vorentwurf zuzustimmen. Weiterhin wird empfohlen, die Verwaltung zu beauftragen, hierzu mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag und einen Städtebaulichen Vertrag abzuschließen. Hierzu müssen der bisherige Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss des Vorentwurfs vom 25.11.2014 zum bisherigen Bebauungsplanänderungsverfahren aufgehoben werden.

Es wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen. Nachdem die zulässige Grundfläche unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauungspläne mit engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang über 20.000 m² (jedoch unter 70.000 m²) liegt, wurde die hierfür erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt mit dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

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

Auszug
aus der Niederschrift über die
7. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates
vom 25.11.2014

Vorsitzender, Oberbürgermeister:

Herr Klaus Pleil;

Vorsitzender, 2. Bürgermeister:

Herr Erich Raff;

Vorsitzende, 3. Bürgermeisterin:

Frau Karin Geißler;

Stadträte:

Herr Herwig Bahner; Herr Erhard Baumann; Herr Albert Bosch; Frau Claudia Calabrò; Herr Karl Danke; Herr Willi Dräxler; Herr Markus Droth; Herr Prof. Dr. Rolf Eissele; Herr Christian Götz; Herr Jan Halbauer; Herr Philipp Heimerl; Herr Franz Höfelsauer; Frau Beate Hollenbach; Herr Dr. Georg Jakobs; Herr Martin Kellerer; Frau Dr. Birgitta Klemenz; Frau Simone Koch; Herr Dieter Kreis; Frau Hermine Kusch; Herr Axel Lämmle; Herr Andreas Lohde; Herr Franz Neuhierl; Herr Michael Piscitelli; Herr Dieter Pleil; Herr Klaus Quinten; Herr Johann Schilling; Herr Ulrich Schmetz; Herr Walter Schwarz; Herr Christian Stangl; Herr Georg Stockinger; Herr Jens Streifeneder; Herr Dr. Andreas Ströhle; Frau Irene Weinberg; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 11 Bebauungsplanänderung Nr. 50/11-1 "Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße - 1. Änderung", Aufstellungsbeschluss und Beschluss Vorentwurf

Sachvortrag:

Der Sachvortrag vom 30.10.2014, Beschlussvorschlag-Nr. 0459/2014/1 (Anlagen 1. Beschlussbuchauszug PBA & STR vom 30.09.2014, 2. BBP 50/11 vom 27.03.2007, Planzeichnung und textl. Festsetzungen, 3. Lageplan mit Luftbild, 4. Schnitt & Ansicht vom Kurt-Huber-Ring, 5. Gebäudeentwurf 3D-Visualisierung, 6. Überlagerung Bauräume BBP 50/11 und BBP50/11-1, 7. Vorentwurf vom 25.11.2014) dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr Kornacher erläutert den Stand der Verhandlungen und schlägt vor, mindestens 1/3 der Erdgeschoßfläche für gewerbliche Nutzungen festzusetzen. Auch müsste die Ausweisung als Sondergebiet mit Mischgebietscharakter erfolgen.

Herr StR Schmetz spricht im Namen seiner Fraktion und bezieht sich auf den Planungsausschuss. Die SPD-Fraktion ist gegen die Festsetzung „Sondergebiet Seniorenwohnen“ um eine Art „Ghettosituation“ zu vermeiden. Er befürwortet die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“, da diese die Möglichkeit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss beinhaltet. Er stellt folgende **Änderungsanträge**:

1. Streichung der Festsetzung Sondergebiet Seniorenwohnen und stattdessen Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet.
2. Streichung des 3. Vollgeschosses
3. Festschreibung der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss auf mindestens 50 %

Herr StR Stangl bewertet das Ergebnis als durchaus positiv und plädiert für die Zustimmung. Er sieht die Überschreitung der Geschossfläche als durchaus vertretbar.

Frau StRin Dr. Zierl stimmt Herrn StR Stangl zu. Sie regt an, Frau Wendler als Klimaschutzbeauftragte in den Fachbeirat mit einzubeziehen.

Herr StR Schilling schließt sich weitgehend den Ausführungen von Herrn StR Schmetz an, weist aber darauf hin, dass die Überschreitung der Geschossfläche um 1.188 m² sehr hoch ist, zumal die dort bestehenden Gebäude alle eine Etage tiefer sind. Er regt jedoch an, die Reduzierung der Geschossfläche aufgrund der hohen Grundstückspreise zu überdenken.

Herr StR Streifeneder ist mit dem Sachvortrag einverstanden und plädiert dafür, den Änderungsvorschlägen der SPD nicht zuzustimmen, sondern analog dem Vorschlag der Verwaltung zu verfahren.

Herr StR Neuhierl vermisst die Frage nach der gewollten städtebaulichen Entwicklung. Er spricht sich für die Nichtänderung des Bebauungsplanes aus und stimmt den Änderungsanträgen von Herrn StR Schmetz zu.

Beschlüsse zu den Änderungsanträgen von Herr StR Schmetz

Streichung der Festsetzung Sondergebiet Seniorenwohnen und stattdessen Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet.

Ja-Stimmen	20
Nein-Stimmen	17

Streichung des 3. Vollgeschosses

Ja-Stimmen	17
Nein-Stimmen	20

Festschreibung der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss auf mindestens 50 %

Ja-Stimmen	8
Nein-Stimmen	29

Die Stadtratsmitglieder zu folgendem

Gesamtbeschluss:

1. Der Bebauungsplan Nr. 50/11 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“ wird geändert. Die Änderung trägt die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 50/11-1“ Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße - 1. Änderung.
2. Dem in Anlage 7 vorgestellten Bebauungsplan-Vorentwurf wird in Verbindung mit den im Sachvortrag aufgezeigten Änderungen (Mindestfläche für gewerbliche Nutzung im EG) zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechend der im Sachvortrag aufgezeigten Rahmenbedingungen einen Fachbeirat einzuberufen.

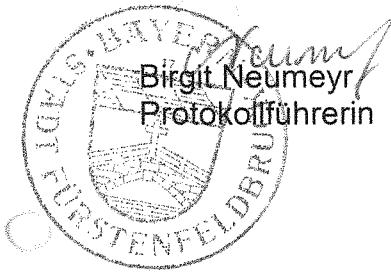
Zustimmung mit den beschlossenen Änderungen:

Ja-Stimmen 31

Nein-Stimmen 6

Herr StR Weber war bei der Abstimmung nicht mehr anwesend

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 28.01.2015



Birgit Neumeyr
Protokollführerin

gez. Klaus Pleil
Oberbürgermeister

Öffentliche Beschlüsse

über die
**18. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
des Stadtrates der Stadt Fürstenfeldbruck**

TOP 2	Durchführung des Baugestaltungswettbewerbes 2015 in der Stadt Fürstenfeldbruck
--------------	---

Bekanntgabe:

Der Planungs- und Bauausschuss nimmt die Ausführungen zur Entscheidung des Baugestaltungswettbewerbes 2015 in der Stadt Fürstenfeldbruck zur Kenntnis.

Die Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses nehmen den Sachverhalt zur Kenntnis.

TOP 4	Vorstellung der Ergebnisse aus dem Fachbeirat zu den Bebauungsplänen 50/11-1 und 50/13
--------------	---

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen im Bereich der Bebauungspläne 50/11-1 und 50/13 entsprechend der Vorschläge des Fachbeirates weiterzuführen sowie entsprechende Städtebauliche Verträge auszuhandeln.

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Auszug
aus der Niederschrift über die
53. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 17.12.2018

Vorsitzender, Oberbürgermeister:

Herr Erich Raff;

Ausschussmitglieder:

Herr Erhard Baumann; Herr Karl Danke; Herr Prof. Dr. Rolf Eissele; Frau Gabriele Fröhlich; Herr Michael Piscitelli; Herr Johann Schilling; Herr Ulrich Schmetz; Herr Georg Stockinger; Herr Dr. Andreas Ströhle; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Vertreter/in:

Herr Jan Halbauer; Herr Franz Höfelsauer; Frau Hermine Kusch;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 3	mündlicher Bericht zum derzeitigen Stand der Planungen des Vorhabenträgers für den Bereich des Bebauungsplanes „50/11-1“
--------------	---

Sachvortrag:

Herr Kornacher bedauert, dass die von Fr. Dr. Blassy (PAB Architekten) zu diesem Tagesordnungspunkt vorbereitete Präsentation auf Grund technischer Probleme mit dem Beamer nicht gezeigt werden kann und verweist deshalb auf die als Tischvorlage ausgereichten Unterlagen. **Stadträtin Dr. Zierl** stellt einen Geschäftsordnungsantrag auf Vertagung des Tagesordnungspunktes. Nach kurzer Diskussion hinsichtlich der Vertagung und der Tatsache, dass Frau Dr. Blassy aus Erfurt angereist ist, zieht Stadträtin Dr. Zierl ihren Antrag wieder zurück. Nunmehr stellt **Stadtrat Schmetz** einen Geschäftsordnungsantrag, die vorgesehenen Informationen vorzutragen, nachdem es erneut einen potenziellen Investor gibt, welcher das Projekt umsetzen möchte. Zudem stellt er einen weiteren Geschäftsordnungsantrag, aus Zeitgründen den Tagesordnungspunkt 4 „Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Ideenteil im Bereich der Aumühle und Lände – Beschluss Auslobungstext“ zu vertagen.

Oberbürgermeister Raff erklärt, dass es ihm wichtig ist, den nächsten Tagesordnungspunkt 4 aufzurufen, da er im Hinblick auf zwei Anträge die weitere Vorgehensweise klären möchte.

Stadtrat Schmetz weist darauf hin, dass gemäß Geschäftsordnung über einen Geschäftsordnungsantrag nach formaler Gegenrede, welche mit dem Beitrag des Oberbürgermeister geführt ist, abzustimmen ist. **Oberbürgermeister Raff** stellt den Geschäftsordnungsantrag auf Vertagung des Tagesordnungspunktes 4 von Stadtrat Schmetz zur Abstimmung. Dieser wird mit 2 : 12 Stimmen (Stadtrat Halbauer ist bei der Abstimmung abwesend) abgelehnt.

Bezug nehmend auf die als Tischvorlage ausgereichten Unterlagen skizziert **Herr Kornacher** die bisherigen Planungen auf und erklärt, dass sich ein neuer Vorhabensträger gefunden hat, nachdem der bisherige von seinem Vorhaben zurückgetreten ist. Auf

Wunsch von Oberbürgermeister Raff, so Herr Kornacher weiter, soll vor einem erneuten Fachbeirat die überarbeitete Planung dem Ausschuss vorgestellt werden.

Frau Dr. Blassy stellt zunächst den Erwerber des Grundstückes Herrn Fischer, Geschäftsführer der Investas GmbH aus Augsburg sowie Frau Maurer von Wüstenrot Bausparkasse AG vor. Nachdem die Technik wieder funktioniert erläutert Frau Dr. Blassy anhand einer Powerpointpräsentation (Anlage zum Protokoll) die überarbeitete Planung.

Stadtrat Danke stellt den Geschäftsordnungsantrag, nicht in die Diskussion einzusteigen. **Oberbürgermeister Raff** weist dennoch darauf hin, dass der heutige TOP lediglich der Information dienen soll, damit sich der Ausschuss über die Ideen des neuen Bauwerbers, welche mit der Verwaltung bislang noch nicht abgestimmt sind, einen ersten Eindruck verschaffen kann. Auch kündigt er Fachbeirat für dieses Vorhaben an.

Die Ausschussmitglieder nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

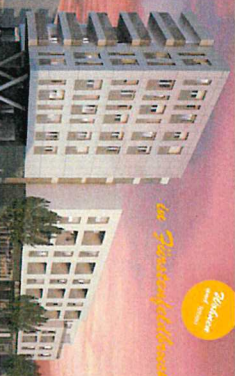
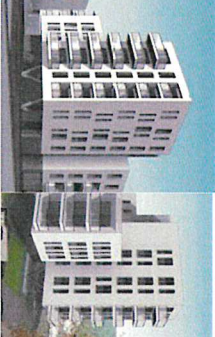
Stadtrat Stockinger bittet darum, den Fraktionen die Powerpointpräsentation als PDF-Dokument zur Verfügung zu stellen.

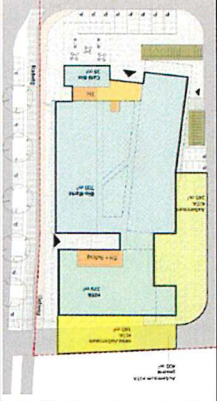
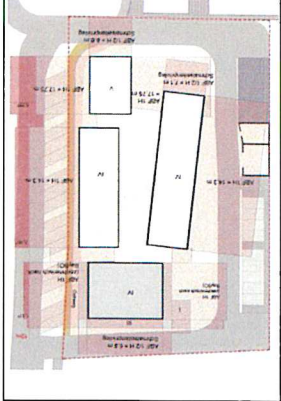
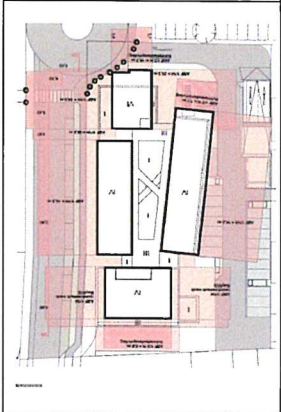
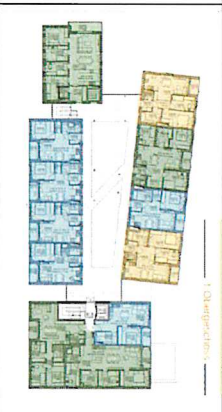
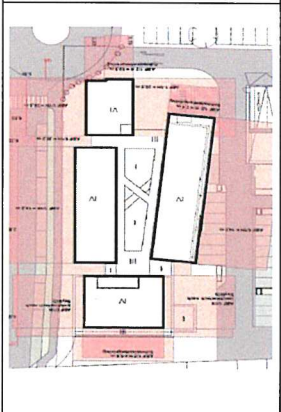
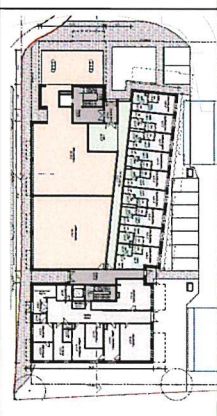
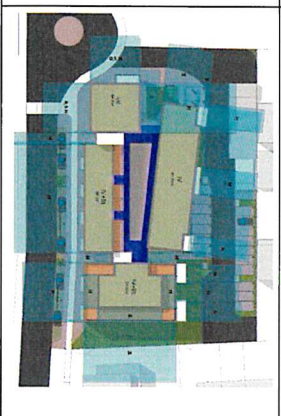
Die Ausschussmitglieder nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

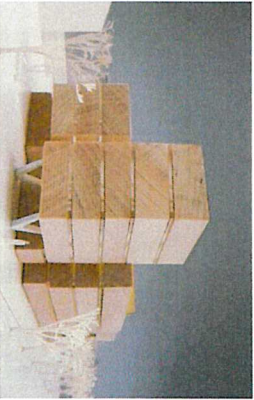
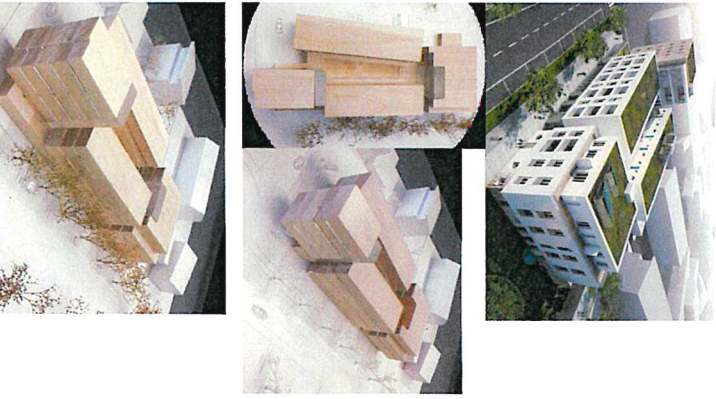
Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 24.02.2021

Ramona Schmid
Schriftführerin

gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

FB am 08.12.2015 (Ergebnis aus dem FB vom 29.06.2015, 28.09.2015 und 17.11.2015 vorgestellt im PBA am 16.01.2016)	FB am 06.10.2016	FB am 10.11.2016	FB am 15.12.2016 (Behandlung der Prüfaufträge ohne das Büro PAB)	PBA am 17.12.2018
Ansichten/ Kubatur 				
- „schwebender Zustand“ des Turmes	- „schwebender Zustand“ des Turmes entfallen	- „schwebender Zustand“ des Turmes wieder hergestellt	- „schwebender Zustand“ vorhanden	- „schwebender Zustand“ des Turmes entfallen - Aufstockung jeweils um ein Geschoss außer auf der Westseite - größere Auskragung des westlichen Riegels
Fassade 				
		- Auftrag Turm: der Unterbau und das Cafe wurde zurückgenommen, „schwebender Zustand wieder hergestellt	- 1. Variante Vorhangsfassade mit Eternitplatten, 2. Variante Fassade glatt verputzt - Variante 1. Im FB ausgewählt mit Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung: unterschiedlichen Materialität bei horizontalen und vertikalen Elementen (Bänderung in der Horizontalen mit Beton und in der Vertikalen mit Holzpaneelen) Belebung der Fassade mit Schiebeelementen die farbliche Gestaltung der Loggien lockert die Fassade auf und wurde begrüßt.	- Fassade wurde überarbeitet, Fassadenart ? - Empfehlungen zur Fassadengestaltung aus dem FB vom 15.12.2016 ?

FB am 08.12.2015 (Ergebnis aus dem FB vom 29.06.2015, 28.09.2015 und 17.11.2015 vorgestellt im PBA am 16.01.2016)	Grundriss EG 		Drundriss 1. OG keine Angaben		Abstandsflächenplan 
FB am 06.10.2016					
FB am 10.11.2016					
FB am 15.12.2016 (Behandlung der Prüfaufträge ohne das Büro PAB)			keine Angaben		
PBA am 17.12.2018		- Vergrößerung der Flächen: Turm, westlicher Riegel und nördliches Gebäude - Turm im EG durch Glasfassade geschlossen - Nutzungsänderung: kein Biosupermarkt mehr sondern 2 Gewerbeinheiten + 9 Serviceapartments nach Westen (Hotel?), Änderung des KITA Grundrisses (notwendige Aussenflächen noch vorhanden?)		- Vergrößerung der Flächen im Turm und im nördlichen Gebäude - Belichtung im Innenhof noch möglich? Abstandsflächen?	

FB am 08.12.2015 (Ergebnis aus dem FB vom 29.06.2015, 28.09.2015 und 17.11.2015 vorgestellt im PBA am 16.01.2016)	FB am 06.10.2016 Dachgärten werden auf dem Ostdach vorgesehen	FB am 10.11.2016 gleiche Darstellung wie am 06.10.2016	FB am 15.12.2016 (Behandlung der Prüfaufträge ohne das Büro PAB)	PBA am 17.12.2018 - keine Angaben ob Dachgärten noch vorhanden
 				 Foto vom Sept. 2016
GFZ Geschossfl. mit Loggien 5.118,60 qm GFZ 1,54	Geschossfl. mit Loggien 5.230,05 qm GFZ 1,57	Geschossfl. ohne Loggien 5.048,64 qm GFZ 1,52 Geschossfl. mit Loggien 5.170,92 qm GFZ 1,55	Geschossfl. mit Loggien und Laubengängen 5.011 qm GFZ 1,5	Geschossfl. mit Loggien und Laubengängen Stand 11/2018 GFZ 1,68 Geschossfl. mit Loggien und Laubengängen Stand 12/2018 GFZ 1,87

Protokoll

10. Fachbeirat für B-Plan Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“

am 28.01.2021 von 09:30 Uhr bis 11:30 Uhr
als Videokonferenz

Als stimmberechtigte Fachjuroren waren anwesend:

1. Herr Franz Balda/ Architekt, Fürstenfeldbruck vertritt Herrn Prof. Hammer
2. Herr Johannes Dachsel/ Stadtbaurat, Stadt Fürstenfeldbruck
3. Herr Thomas Müller/ Klimaschutzbeauftragter, Stadt Fürstenfeldbruck

Als stimmberechtigte Sachjuroren waren anwesend:

1. Herr Stadtrat Christian Stangl/ Grüne, 2. Bürgermeister
2. Herr Georg Stockinger/ Freie Wähler

Darüber hinaus waren, Frau Stadträtin Zierl/ ÖDP, sowie vom SG 41 Herr Markus Reize, Frau Elvira Erber vom SG 42 Frau Carina Schott anwesend.

Von Seiten der Eigentümer nahmen Herr Otto Hien und Herr Peter Emmerling (ISARKIES Wohn- und Gewerbegrund GmbH & Co. KG), die Planerin Frau Dr. Krista Blassy und Herr Konstantin Möhring vom Büro PAB Architekten sowie Frau Mechthild Siedenburg und Frau Barbara Weiß vom Büro Zwischenräume teil.

Tagesordnung:

Eröffnung Chatraum ab 9.00 Uhr

9:35 Uhr **Beginn**

Einleitung durch Frau Erber mit kurzer Darstellung Ergebnis Prüfaufträge

9:45 Uhr Moderation/ **Übernahme des Vorsitzes** durch Herrn Balda

9:50 - 10:40 Uhr **Vorstellung der neuen Planung** durch das Büro PAB mit anschließender Diskussion

10:40 Uhr **Ende**

Nach kurzer Einleitung durch Frau Erber mit mündlicher Darstellung der Ergebnisse der Prüfaufträge übernahm Herr Balda, in Vertretung von Herrn Prof. Hammer die Moderation. Das Büro PAB stellte anschließend die Prüfaufträge mit Hilfe einer Simulation und einer anschließenden Präsentation allen Fachbeiratsmitgliedern vor.

Folgende Punkte wurden durch das Büro näher erläutert:

Innenhof:

- Holzlamellen an Wohnungseingängen

- Rankhilfen im Innenhof als zusätzliche Begrünung und Absturzsicherung
- Die Gestaltung des Innenhofes zieht sich in die Außenbereiche (geschwungene Wege, Grün und die Materialität...)

Turm:

- Extra verglaste Turm erschien eher als „Anhängsel“ und so hat man in der Überarbeitung das Treppenhaus in den Turm integriert
- Vor dem Turm hat man die Aufenthaltsqualität erhöht - dieser Bereich soll als „Treffpunkt“ fungieren
- Bei der Treppe gibt es neben der hier gezeigten Variante auch noch die gewendelte Variante, welche durch das Büro favorisiert wird

Material:

- Das Material Holz wurde ab der Kita im Gebäude in den Nischen nach oben gezogen

Dächer:

- Die angedachten Dachterrassen sind direkt vom Treppenhaus begehbar

Alle anwesenden Fachbeiratsmitglieder waren sich einig in dem Punkt, dass sich die architektonische Qualität sehr verbessert hat und viel Arbeit in die Überarbeitung der Punkte gesteckt wurde.

In der Diskussionsrunde ergaben sich folgende Punkte die noch nachgearbeitet werden sollen.

1. Innenhof

Eingangsbereich Treppe

Diskussion ob die Treppe nicht erst im Gebäude beginnen sollte.

Im südlichen Eingangsbereich sollte der Glasbereich vergrößert werden und der Bereich der abgehängten Decke, wenn möglich verkleinert.

Verbesserung der Belichtung im EG beim gewerblichen Wohnen.

2. Turm

Die Farbe erscheint zu dominant. Anstatt Messing sollte Holz verwendet werden. Im Bereich des östlichen Riegels gibt es schon im DG eine neue Holzverkleidung. Auch sollte der Turm „gestreckt“ werden die „Vertikalität“ sollte mehr betont werden.

3. Garagenhof

Die Stellplätze sollten wenn möglich reduziert, überdacht und begrünt werden. Dies könnte man auch für die Fahrradstellplätze andenken.

4. Dächer

Nutzung der Dächer wurde begrüßt. Es wurde die Verwendung als Verschattungselement und die Nutzung von Photovoltaikfolien angeregt.

Weiteres Vorgehen:

Zum weiteren Vorgehen ist folgender Ablauf besprochen worden:

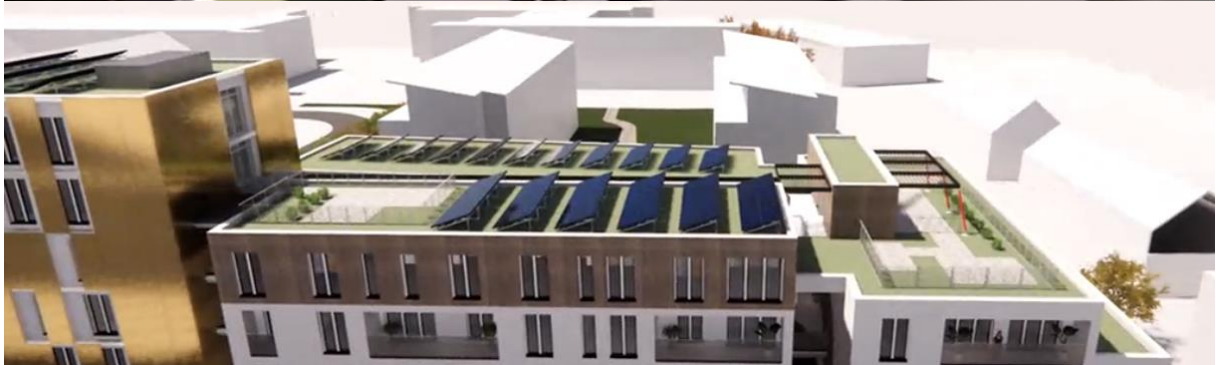
Einarbeitung der Punkte:

- Innenhof/ Treppe
- Verbesserung der Belichtung beim gewerblichen Wohnen
- Turm/ Holzverkleidung/ Vertikalität
- Überdachung Carport/ Fahrradstellplätze

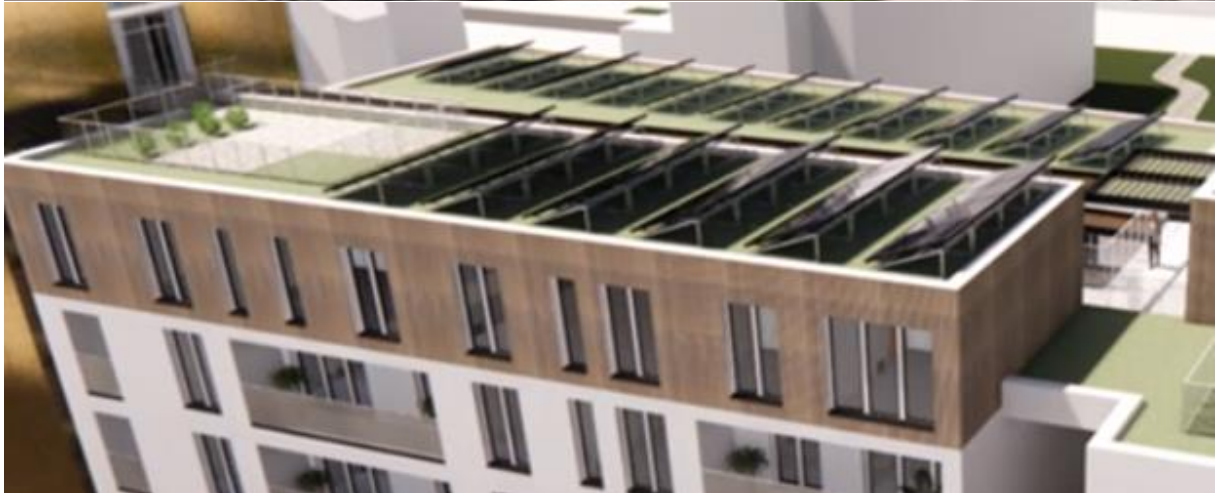
Erber/ Schott









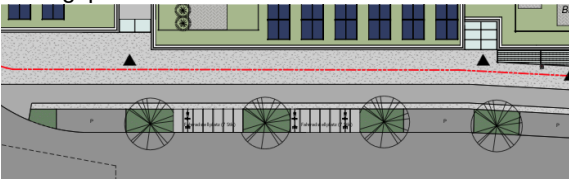




Stand 09.02.2021

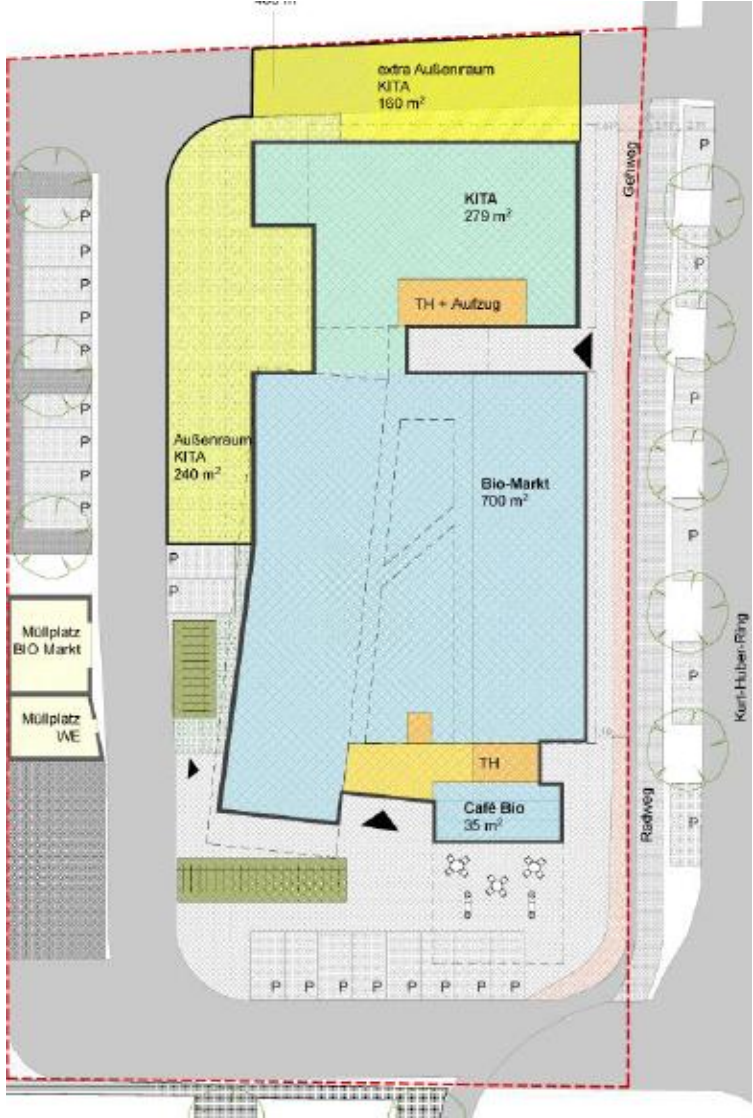
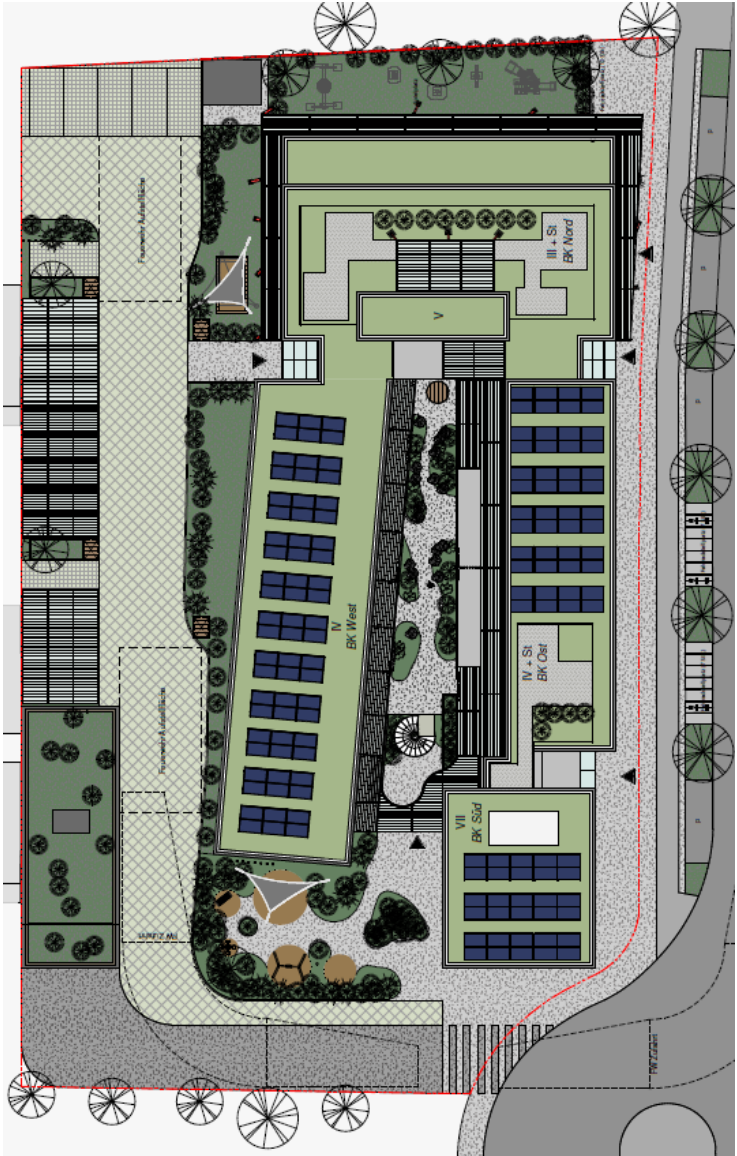
Fachbeirat Mitglied		Abgabe Stellungnahme Frist bis 18.02.21	Stellungnahme positiv = + negativ = -	Kommentar					
		Fachjury mit Stimmrecht							
						FB ja +	FB nein -		
1	Herr Prof. Hammer	17.02.2021	+ -	Kein weiterer FB notwendig. Sehr geehrte Frau Erber, nach Durchsicht der Unterlagen von PAB Architekten (Stand vom 03.02.202) möchte ich folgende Punkte anmerken: 1. Die nach oben offene Wendeltreppe zum Innenhof kann ich mir vorstellen. Allerdings bleiben Fragen hinsichtlich des Witterungsschutzes sowie der Wartung und Pflege der Treppe und des Bereiches im EG 2. Der Flur zur Erschließung der Apartments im EG ist nach wie vor nur künstlich belichtet und hat keine räumlichen Qualitäten 3. Die großflächige Holzbekleidung des Turmbaukörpers unter rein formalen Aspekten ist nicht schlüssig hinsichtlich Funktion und Alterungsprozess. Eine Reduzierung der Holzelemente auf ihre Funktion als verschiebbarer Sicht- und Sonnenschutz wäre sinnvoll und wünschenswert. 4. Eine geringere Versiegelung des Innenhofs zugunsten von mehr Grün und einer verständlichen Wegeführung würde die Aufenthaltsqualität sicher verbessern.			-		
2	Herr Mahl-Gebhard	09.02.2021	+	Kein weiterer FB notwendig. Hierzu folgende Anmerkungen: Die Gestaltung und mögliche Nutzung der Dachflächen ist sehr zu begrüßen. Die im Protokoll angesprochene ‚Verwendung als Schattenelement‘ habe ich nicht ganz verstanden. Ich gehe davon aus, dass damit die Erstellung einer ausreichend notwendigen Verschattung gemeint ist. Die Gestaltung des Innenhofes mit den zusätzlichen Rankhilfen ist insgesamt zu begrüßen, Es sollte nur darauf geachtet werden, dass der Innenhof sich durch die Berankung nicht noch zusätzlich räumlich verengt. Auch der Hinweis, dass die Stellplätze im Garagenhof überdacht und begrünt werden sollten, wird von meiner Seite voll unterstützt. Insgesamt sehe ich auch sehr deutliche Fortschritte in der Gestaltung der Aussenanlagen gegenüber dem vorletzten Stand. Ich denke auch, dass ein weiterer Termin des Fachbeirats nicht mehr notwendig ist.			-		
3	Herr Balda	17.02.2021	+ -	Kein weiterer FB notwendig. ich möchte mich den Ausführungen von Herrn Hammer anschließen. Aus meiner Sicht kann auf einen weiteren Fachbeirat verzichtet werden.			-		
4	Herr Dachsel AL4								
5	Herr Müller SG41	11.02.2021	+	Kein weiterer FB notwendig. Nach Sichtung der Unterlagen möchte ich Dir gerne meine kurze Stellungnahme zukommen lassen. Aus meiner Sicht stellen die überarbeiteten Unterlagen einen Planungsstand dar, der dem PBA zum Beschluss vorgestellt werden kann. Wesentliche angemerkte Punkte des Klimaschutzes wurden dabei vom Büro bearbeitet und in den Planungen berücksichtigt. Insbesondere sind dabei die Grüngestaltung inkl. Dach- und Fassadenbegrünung , die Holzfassadenverkleidung, die Dach-PV-Module und der vereinbarte KfW-55-Energiestandard hervorzuheben. Die Anregungen des Fachbeirats bezüglich Möglichkeiten auch Fassaden-PV-Module in die Fassadengestaltung einzubeziehen wurden vom Büro nicht aufgenommen, ebenso wie die Anregung halbtransparente Dach-PV-Module als Verschattungselemente einsetzen zu können bei gleichzeitiger Nutzung der darunter liegenden Fläche als gestaltbarer Aufenthaltsraum für die Bewohner. Insgesamt kann auf einen weiteren Fachbeiratstermin aufgrund der starken Weiterentwicklung der Planungen und der Berücksichtigung einer Vielzahl an Anregungen verzichtet werden.			-		

Fachbeirat Mitglied		Abgabe Stellungnahme Frist bis 18.02.21	Stellungnahme positiv = + negativ = -	Kommentar				
		Politische Vertreter mit Stimmrecht						
6	Herr Oberbürgermeister Erich Raff							
7	Herr Johann Schilling CSU							
8	Herr Dr. Andreas Rothenberger, BBV	22.02.2021	+	Kein weiterer FB notwendig. Hallo Frau Erber, von meiner Seite bestehen keine Einwände, die Planung im PBA vorzustellen.		-		
9	Herr Christian Stangl 2. Bürgermeister, Grüne	09.02.2021	+	Sehr geehrte Frau Erber, im folgenden meine Stellungnahme: 1. Die Gestalt der "Baufuge" zwischen Baukörper-Ost IV+St und Buakörper-Ost III+St erscheint wenig sinnvoll, eine Angleichung an die diejenige zwischen Turm und Baukörper-Ost IV+St wäre im Sinne der Symmetrie wohl plausibler. 2. Positiv ist die geforderte Verlegung der Treppe nach innen; die gewendelte Treppe mit offener Spindel ist wohl von der Funktionalität als auch von der Gestaltung (Repräsentativität des Eingangsbereiches) einer weiteren Bearbeitung bedürftig. Bei der Höhe erscheint wohl mindestens ein Podest notwendig. 3. Die weiteren Punkte sind gut gelöst. im Übrigen bedanke ich mich bei Dr. Blassy und ihrem Team für die sehr engagierte, produktiv-kreative und lösungsorientierte Arbeit. Mit freundlichen Grüßen Christian Stangl P.S. In Ihrer Email verwenden Sie "wir" als Personalpronomen für diejenigen, die die Entscheidung getroffen haben, dass es keines weiteren Beirates mehr bedarf. Meinten Sie damit die Bauverwaltung?				
10	Herr Georg Stockinger, Freie Wähler							
		Sonstige (1 Vertreter ohne Stimmrecht)						
11	Fraktionsvorsitzender SPD Philipp Heimerl							
12	Fraktionsvorsitzende ÖDP Dr. Alexa Zierl	18.02.2021	+	vielen Dank für die neuen Pläne, die unsere Diskussionen im Fachbeirat meines Erachtens sehr gut aufgegriffen haben! Insbesondere der "Außentreppen-freie" Süd-Eingang ist nun sehr schön, das können Sie gerne so weitergeben. 		-		

Fachbeirat Mitglied		Abgabe Stellungnahme Frist bis 18.02.21	Stellungnahme positiv = + negativ = -	Kommentar				
				Von mir aus kann das Projekt nun im PBA vorgestellt werden, ohne weitere Runde im Fachbeirat. Für den PBA hätte ich nur zwei kleine, quasi "visuell-redaktionelle" Anregungen: 1. Unser im letzten Fachbeirat eingebrachter Vorschlag, die Fahrrad- und Kfz-Stellplätze im westlichen Bereich zu überdachen (und zu begrünen, es ging ja um das Thema "mehr Grün"), wurde ja dankenswerterweise aufgegriffen. In der Visualisierung sind die Dächer aber braun dargestellt. Hier würde ich anregen, in der Visualisierung die Begrünung einzubauen.  2. Für die Ost-Seite hatte ich angeregt, Teile der Stellplätze am Kurt-Huber-Ring als Fahrrad-Stellplätze zu nutzen, damit die Leute ihre Räder nicht wild vor dem Gebäude abstellen. Frau Dr. Blassy meinte dazu berechtigterweise, dass dies Sache der Stadt sei. Im Lageplan sind dankenswerterweise trotzdem bereits Fahrradstellplätze eingezeichnet:  In der Visualisierung allerdings nicht:  Da viele Stadtratsmitglieder (inklusive mir) sich erst die Fotos anschauen und die Pläne dann eventuell nicht mehr so ins letzte Detail, wäre es schön, wenn auch in der Visualisierung ein bis zwei "Parkbuchten" als Radstellplätze dargestellt werden. Wie gesagt, das sind Anregungen für die Präsentation des Projekts im PBA, es hat also keine Eile.				
	AG Die Linke/ Die PARTEI							
13	Fraktionsvorsitzende FDP Prof. Dr. Klaus Wollenberg							
14	Herr Reize, SGL 41							
15	Frau Erber. SG 41							
16	Frau Schott SG 42							

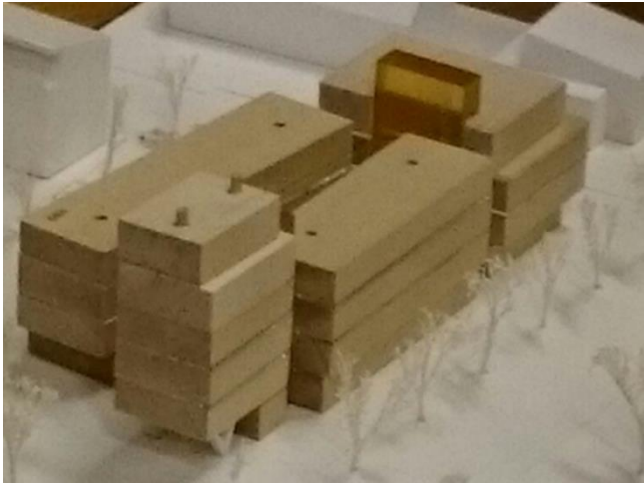
	PBA 20.01.2016	FB 08.10.2020 - FB 17.12.2020 - FB 28.01.2021		Unterlagen vom 03.02.2021	Anmerkungen
				Aus dem FB vom 28.01.2021 ergaben sich folgende Punkte die überarbeitet werden sollten: 1. Innenhof Eingangsbereich Treppe Diskussion ob die Treppe nicht erst im Gebäude beginnen sollte. Im südlichen Eingangsbereich sollte der Glasbereich vergrößert werden und der Bereich der abgehängten Decke, wenn möglich verkleinert. Verbesserung der Belichtung im EG beim gewerblichen Wohnen. 2. Turm Die Farbe erscheint zu dominant. Anstatt Messing sollte Holz verwendet werden. Im Bereich des östlichen Riegels gibt es schon im DG eine neue Holzverkleidung. Auch sollte der Turm „gestreckt“ werden die „Vertikalität“ sollte mehr betont werden. 3. Garagenhof Die Stellplätze sollten wenn möglich reduziert, überdacht und begrünt werden. Dies könnte man auch für die Fahrradstellplätze andenken. 4. Dächer Nutzung der Dächer wurde begrüßt. Es wurde die Verwendung als Verschattungselement und die Nutzung von Photovoltaikfolien angeregt.	

	PBA 20.01.2016	FB 08.10.2020 - FB 17.12.2020 - FB 28.01.2021		Unterlagen vom 03.02.2021	Anmerkungen
Abstandsflächen/ Kubatur					

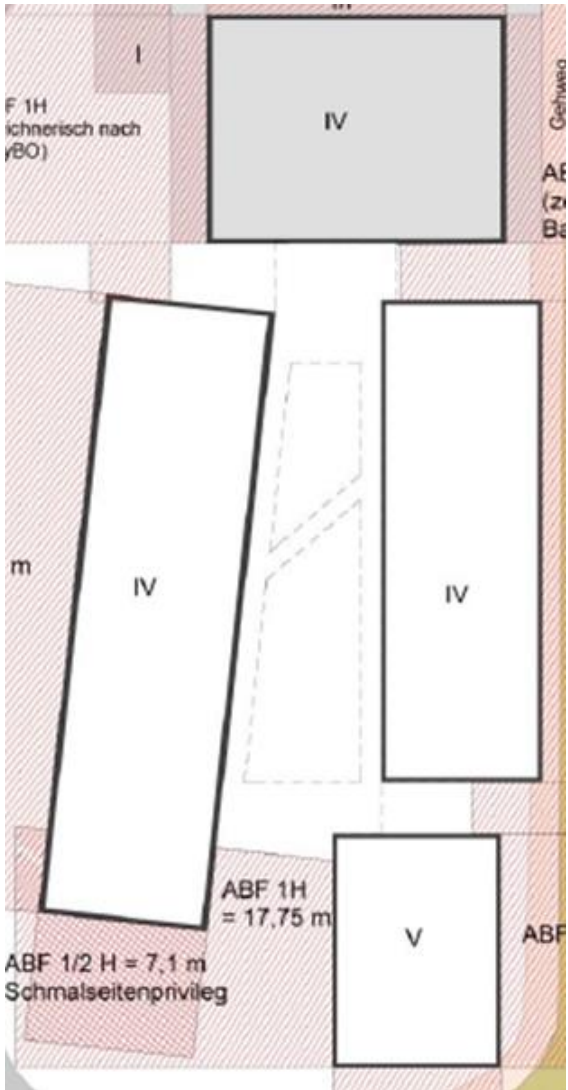
PBA 20.01.2016		FB 08.10.2020 - FB 17.12.2020 - FB 28.01.2021		Unterlagen vom 03.02.2021	Anmerkungen
Lageplan					
					
					
					

	PBA 20.01.2016	FB 08.10.2020 - FB 17.12.2020 - FB 28.01.2021	Unterlagen vom 03.02.2021	Anmerkungen
--	----------------	---	---------------------------	-------------

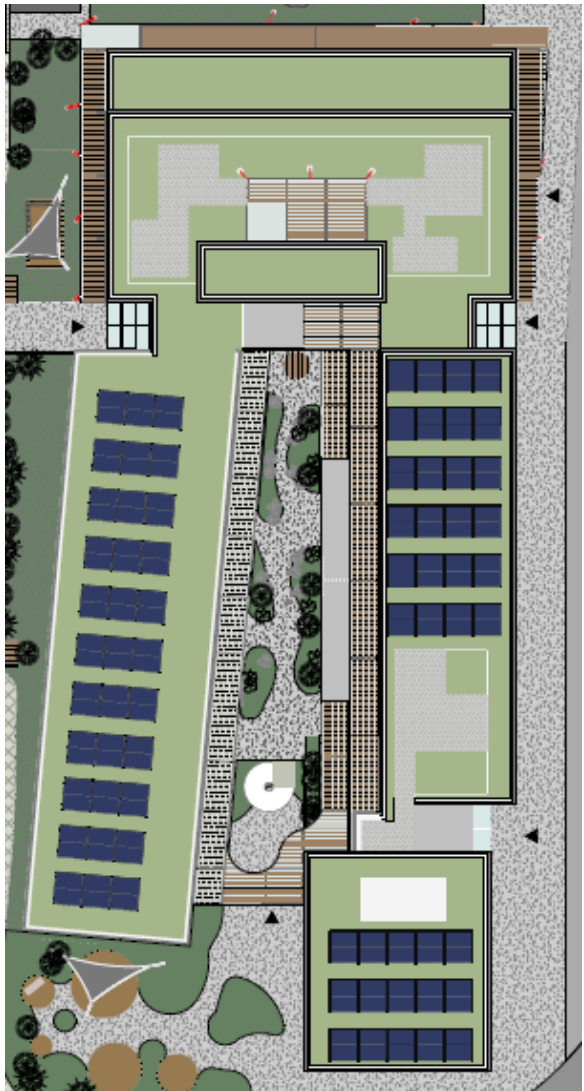
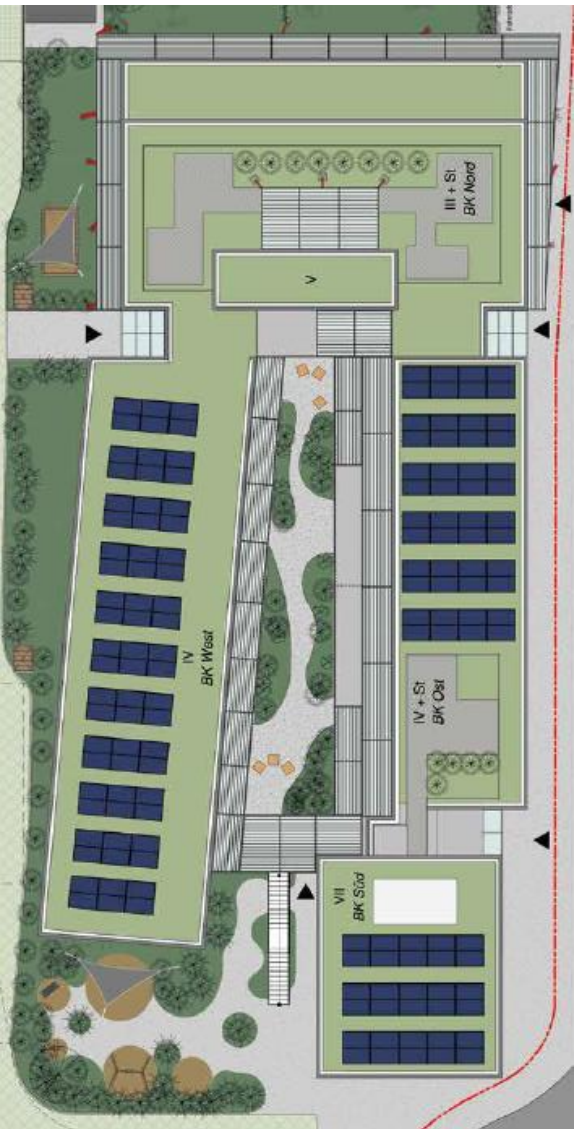
Dachaufsicht / Geschossigkeit

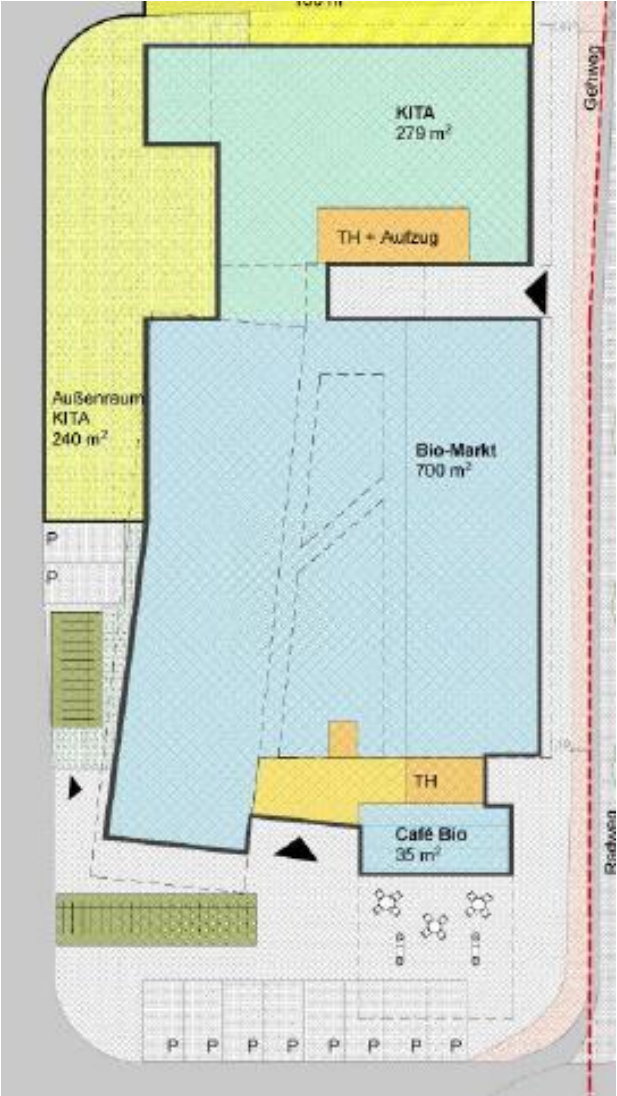
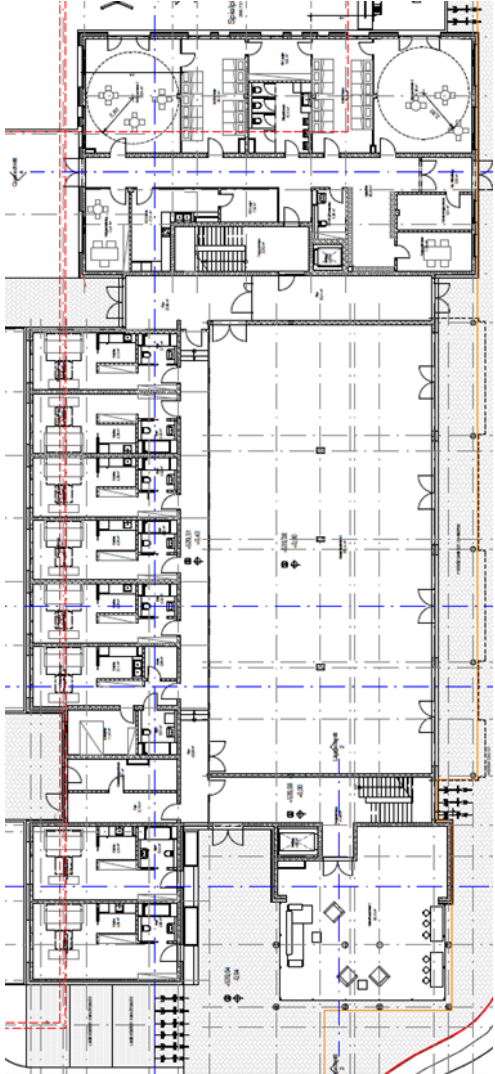
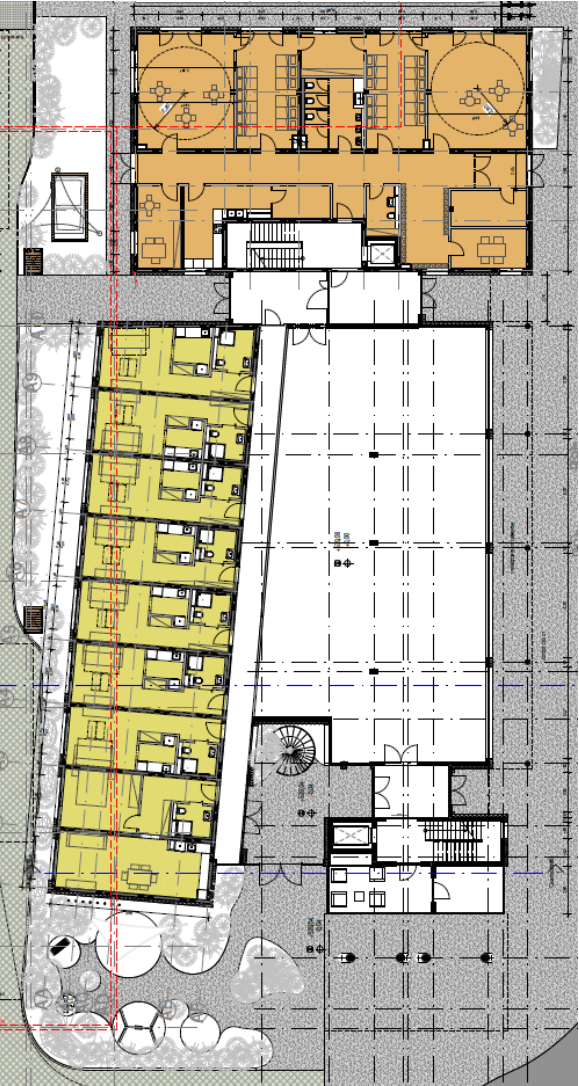


keine Dachaufsicht vorhanden

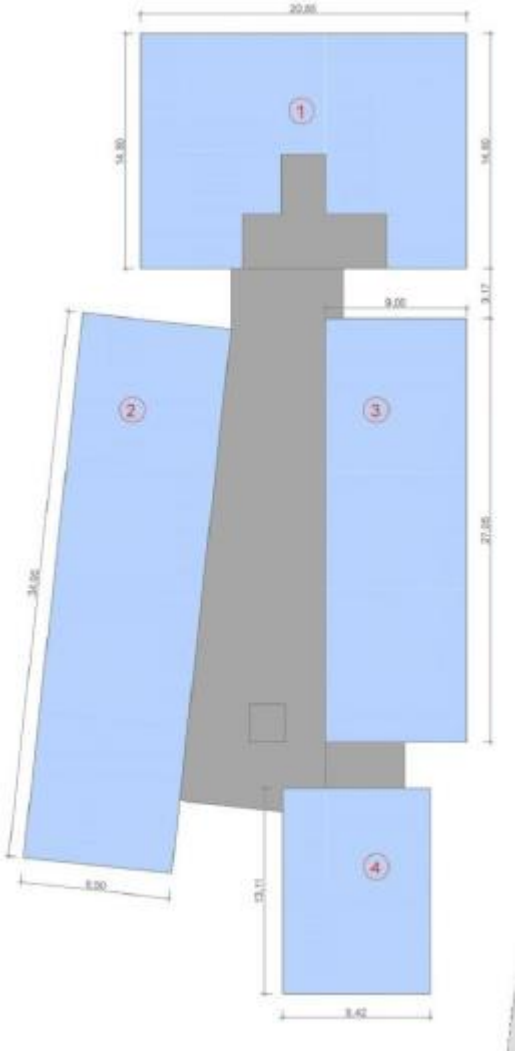
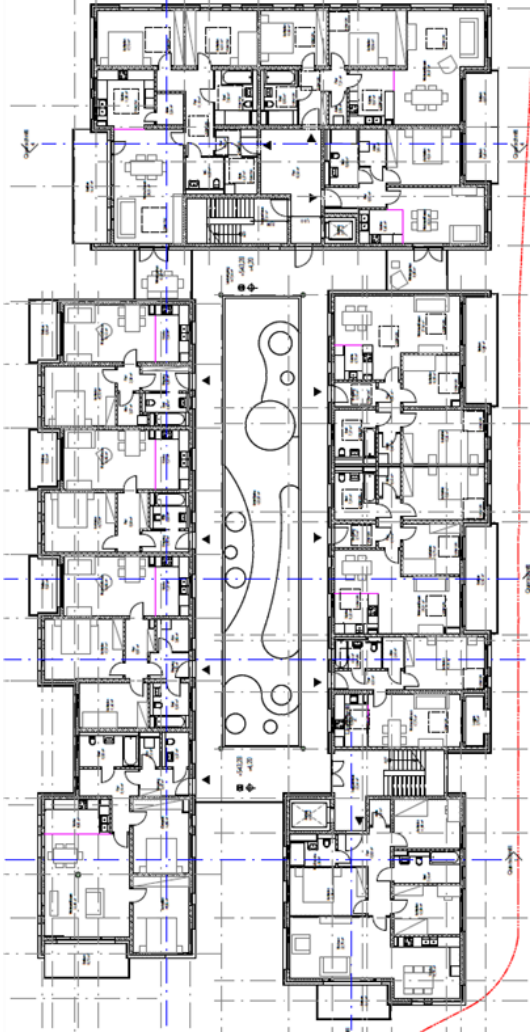


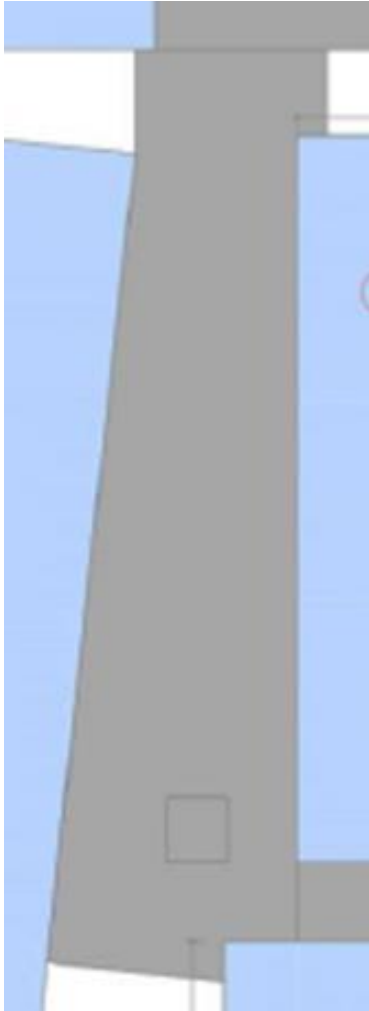
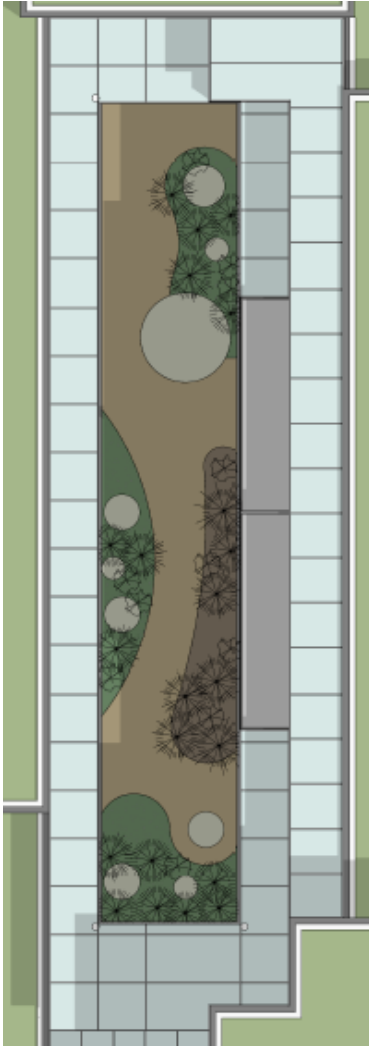
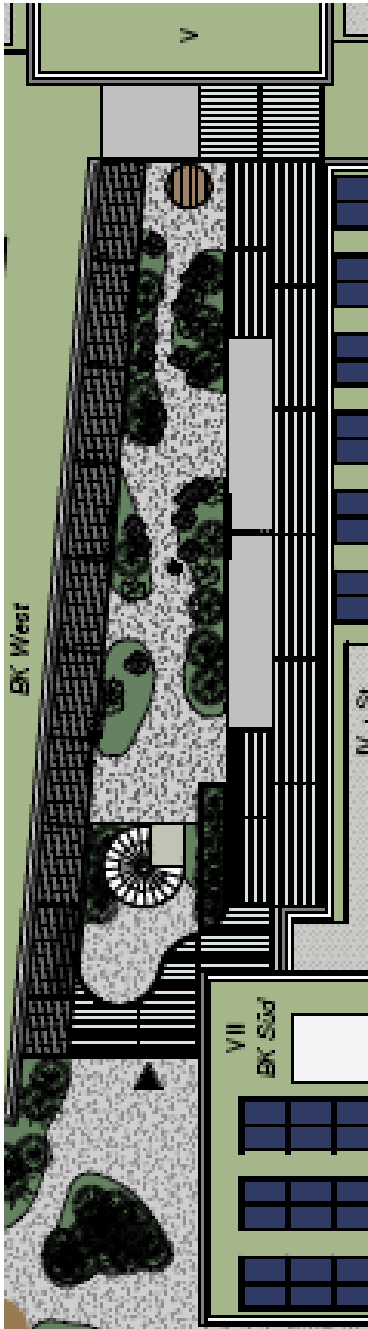
Turm auch VI

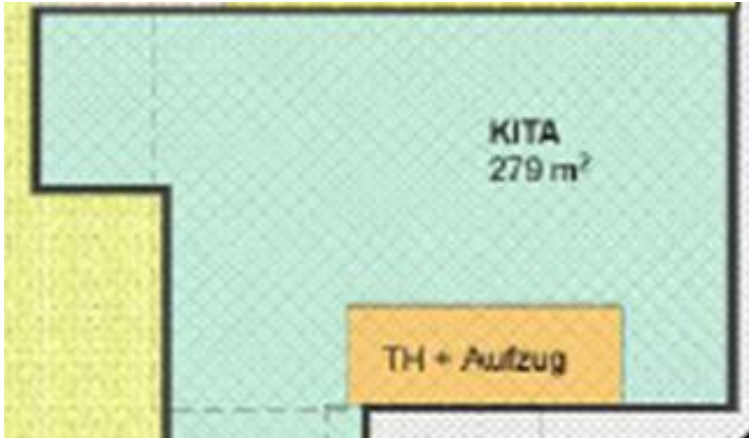
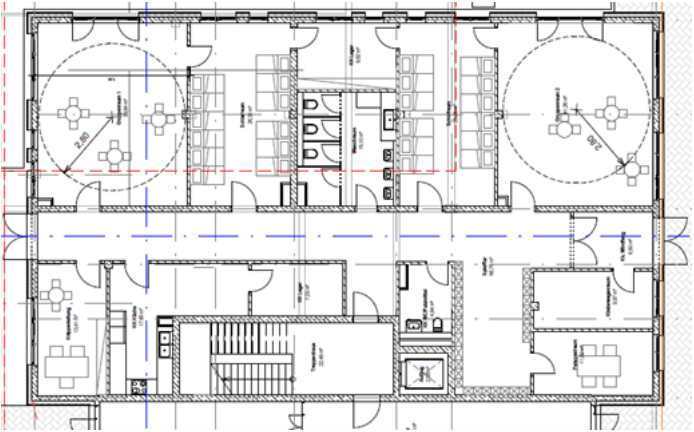
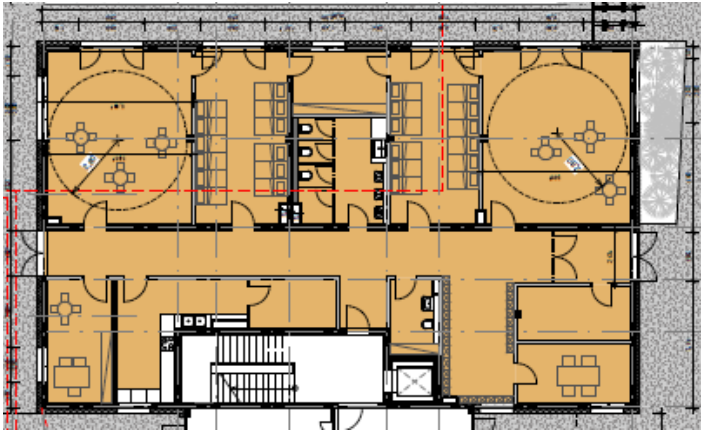


	PBA 20.01.2016	FB 08.10.2020 - FB 17.12.2020 - FB 28.01.2021	Unterlagen vom 03.02.2021	Anmerkungen
EG			 	

	PBA 20.01.2016	FB 08.10.2020 - FB 17.12.2020 - FB 28.01.2021	Unterlagen vom 03.02.2021	Anmerkungen
--	----------------	---	---------------------------	-------------

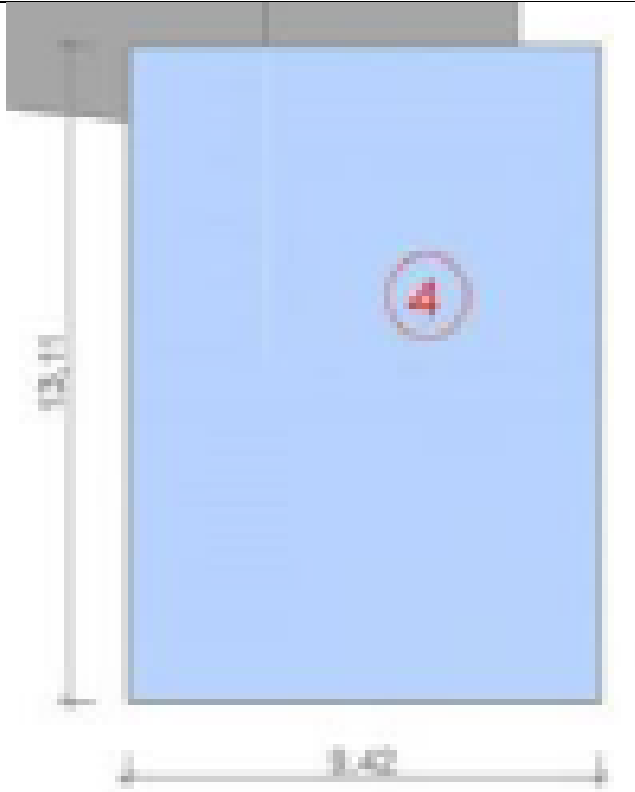
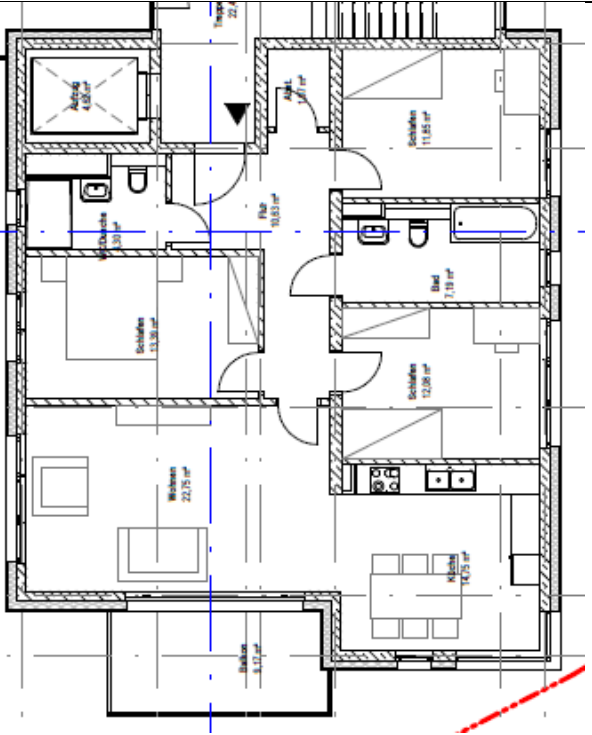
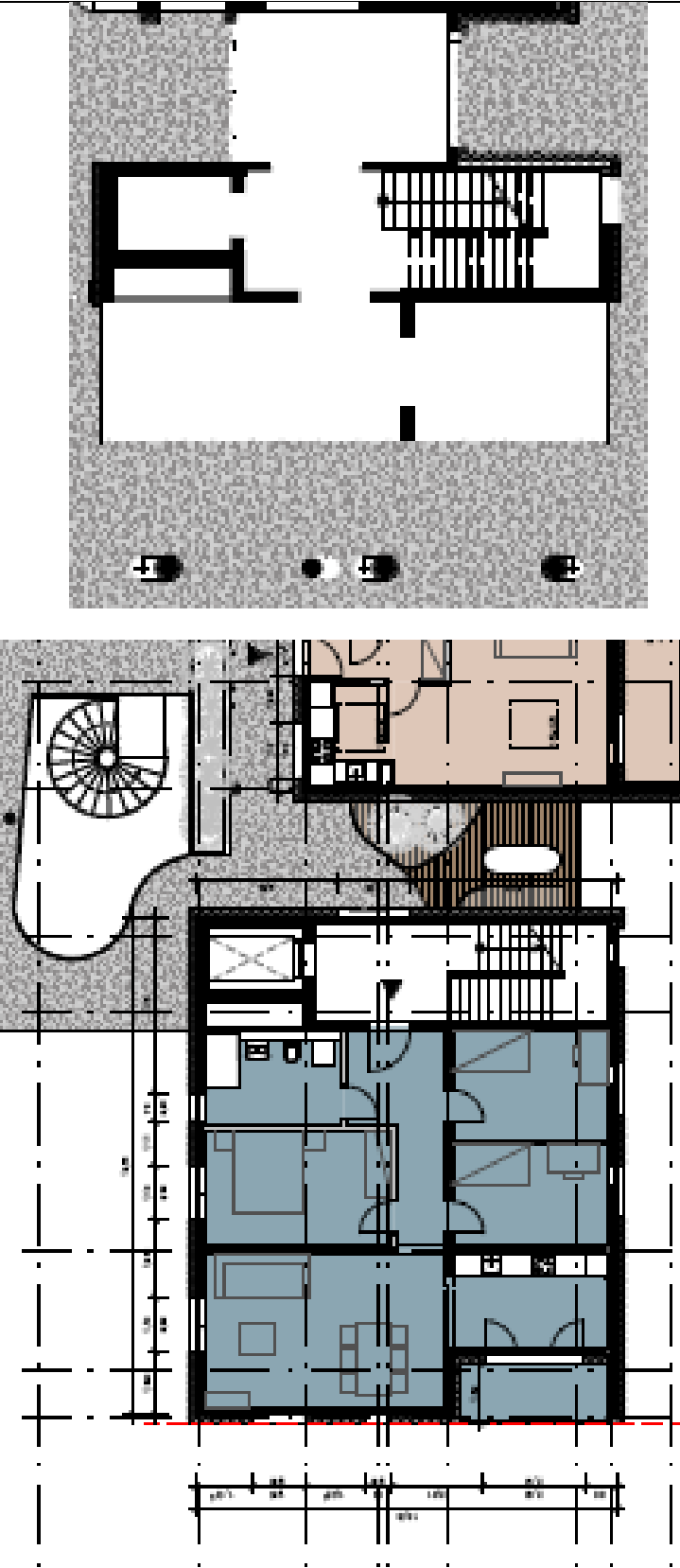
1. OG				 
-------	--	---	--	---

	PBA 20.01.2016	FB 08.10.2020 - FB 17.12.2020 - FB 28.01.2021		Unterlagen vom 03.02.2021	Anmerkungen
Innenhof	 Innenhof: 259,4 qm (Öffnung 6,60 m)	 Innenhof: 272 qm (Öffnung vorn ca. 5,2 m)			

	PBA 20.01.2016	FB 08.10.2020 - FB 17.12.2020 - FB 28.01.2021		Unterlagen vom 03.02.2021	Anmerkungen
KITA					
Ansichten		 Ostansicht			
		 Südansicht			

	PBA 20.01.2016	FB 08.10.2020 - FB 17.12.2020 - FB 28.01.2021		Unterlagen vom 03.02.2021	Anmerkungen
		 Westansicht 		 	

	PBA 20.01.2016	FB 08.10.2020 - FB 17.12.2020 - FB 28.01.2021		Unterlagen vom 03.02.2021	Anmerkungen
					

	PBA 20.01.2016	FB 08.10.2020 - FB 17.12.2020 - FB 28.01.2021		Unterlagen vom 03.02.2021	Anmerkungen
Turm (ca. M 1:200)					

	PBA 20.01.2016	FB 08.10.2020 - FB 17.12.2020 - FB 28.01.2021		Unterlagen vom 03.02.2021	Anmerkungen
GF	5.119 qm	5.753,00 qm			
GF Übersch reitung	1.609 qm	2.243 qm			
GFZ	1,54	1,73			

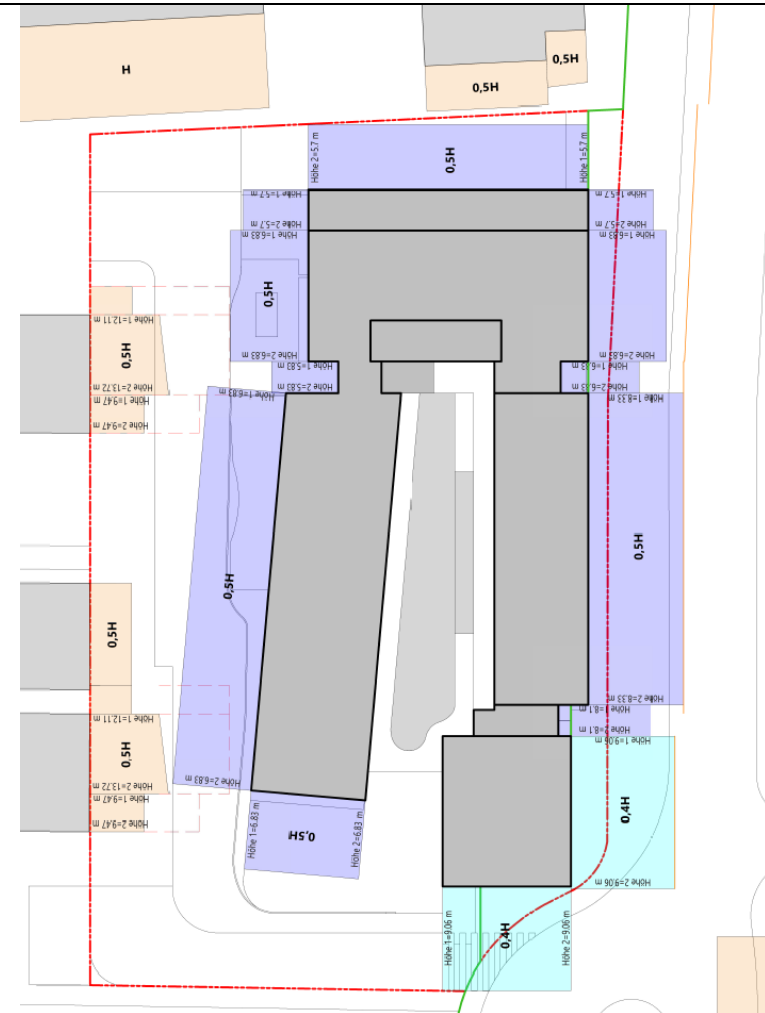
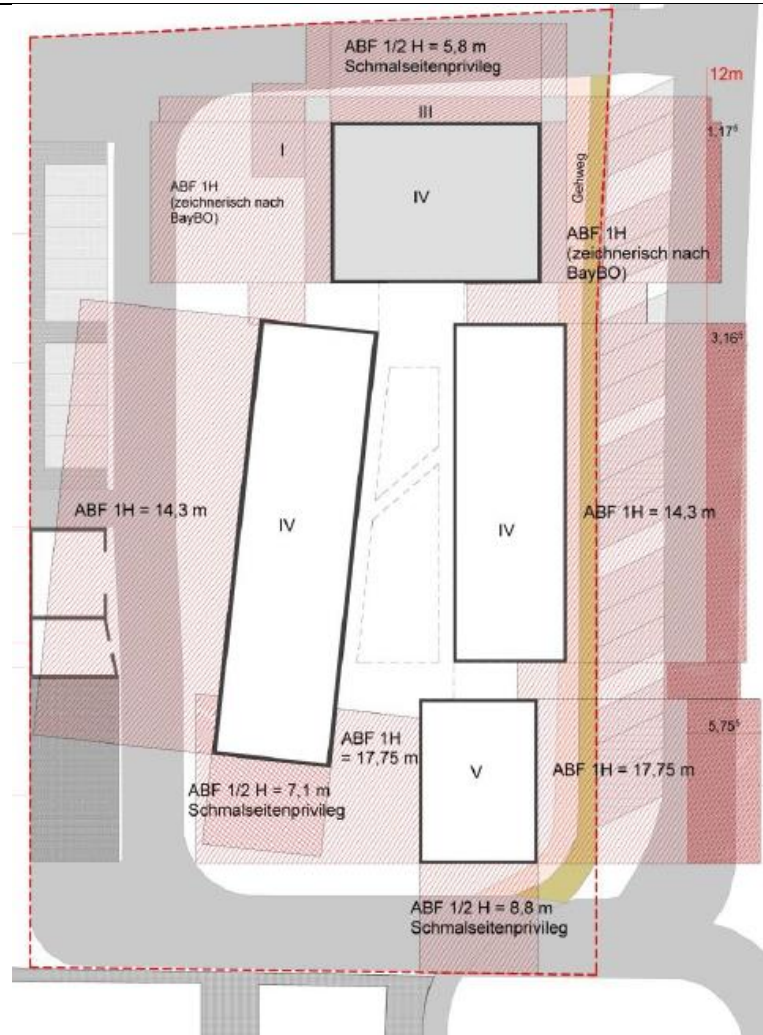
	PBA 20.01.2016	Unterlagen vom 03.02.2021
		Aus dem FB vom 28.01.2021 ergaben sich folgende Punkte die überarbeitet werden sollten: 1. Innenhof Eingangsbereich Treppe Diskussion ob die Treppe nicht erst im Gebäude beginnen sollte. Im südlichen Eingangsbereich sollte der Glasbereich vergrößert werden und der Bereich der abgehängten Decke, wenn möglich verkleinert. Verbesserung der Belichtung im EG beim gewerblichen Wohnen. Ergebnis: - Treppe als Wendeltreppe innerhalb des Gebäudes - Vergrößerung der Glasfassade - Verbesserung der Belichtung des gewerblichen Wohnens im EG 2. Turm Die Farbe erscheint zu dominant. Anstatt Messing sollte Holz verwendet werden. Im Bereich des östlichen Riegels gibt es schon im DG eine neue Holzverkleidung. Auch sollte der Turm „gestreckt“ werden die „Vertikalität“ sollte mehr betont werden. Ergebnis: Veränderungen wurden vorgenommen 3. Garagenhof Die Stellplätze sollten wenn möglich reduziert, überdacht und begrünt werden. Dies könnte man auch für die Fahrradstellplätze andenken. Ergebnis: Im Innenhof wurden Überdachungen vorgenommen 4. Dächer Nutzung der Dächer wurde begrüßt. Es wurde die Verwendung als Verschattungselement und die Nutzung von Photovoltaikfolien angeregt.

	PBA 20.01.2016	Unterlagen vom 03.02.2021
GF	5.119 qm	5.549 qm
GF Überschr eitung	1.609 qm	2.039 qm
GFZ	1,54	1,67

PBA 20.01.2016

Unterlagen vom 03.02.2021

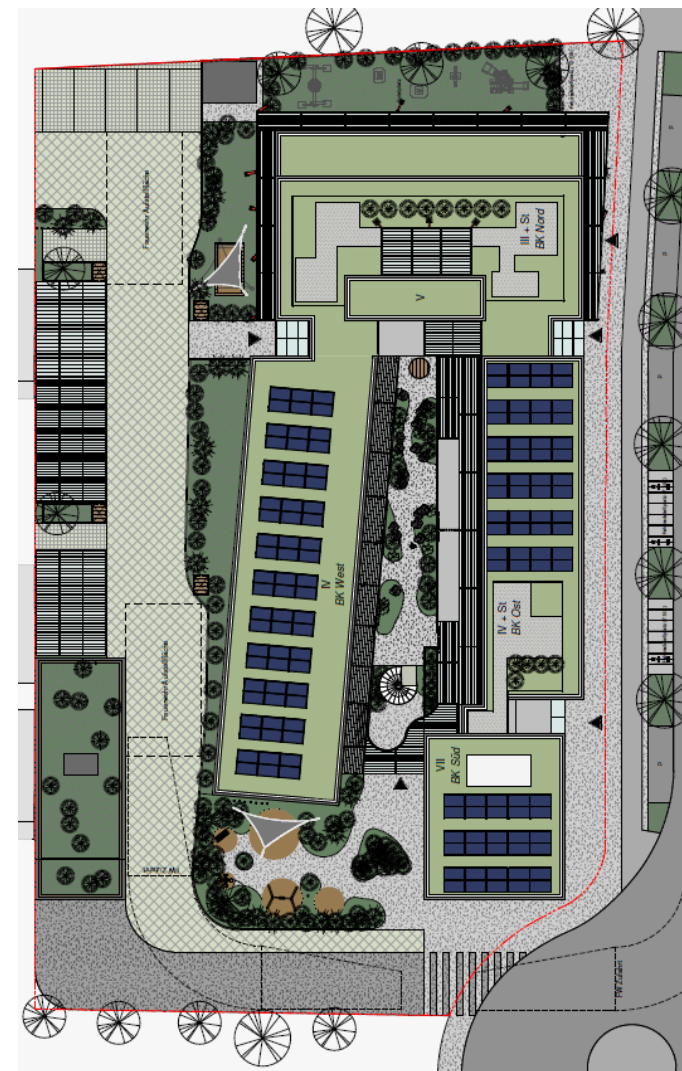
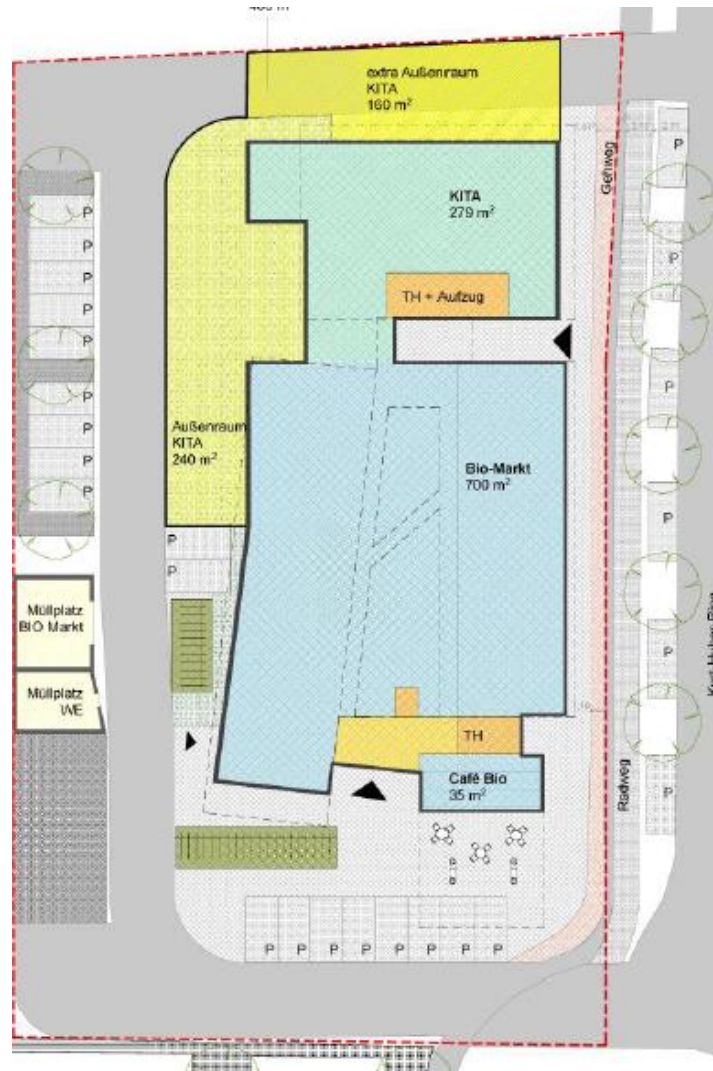
Abstandsflächen/ Kubatur



PBA 20.01.2016

Unterlagen vom 03.02.2021

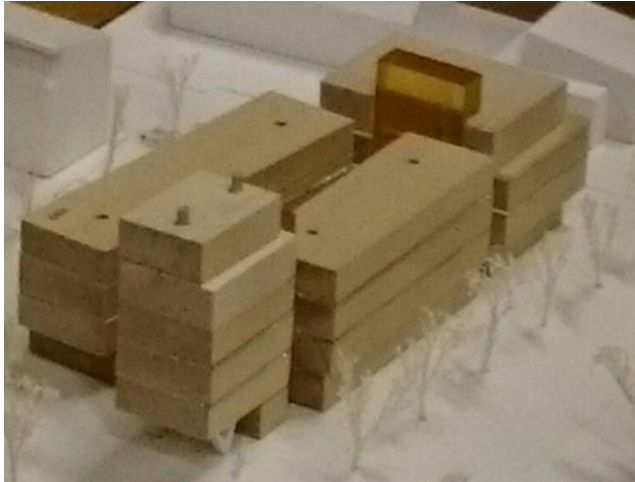
Lageplan



PBA 20.01.2016

Unterlagen vom 03.02.2021

Dachaufsicht /
Geschossigkeit

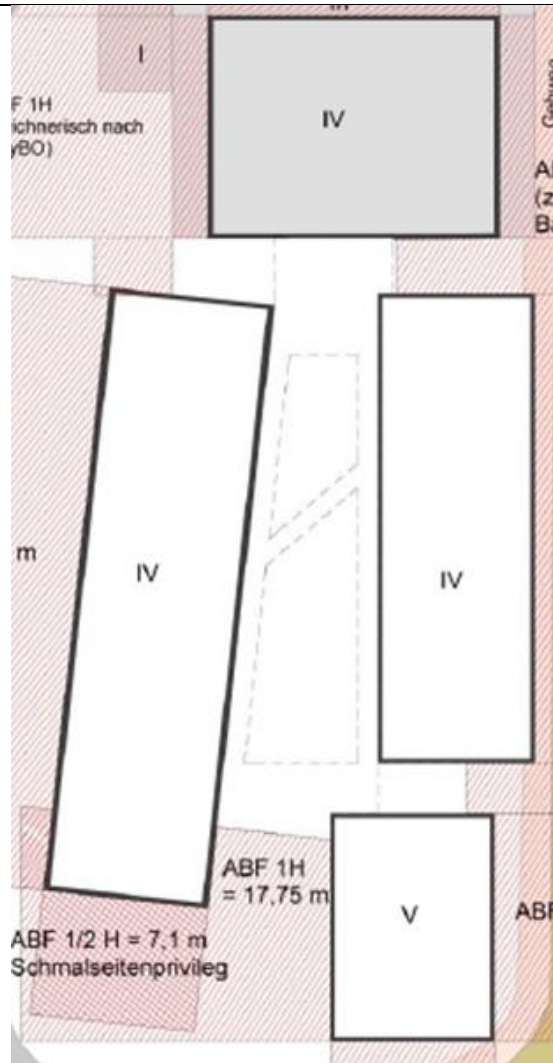


keine Dachaufsicht vorhanden

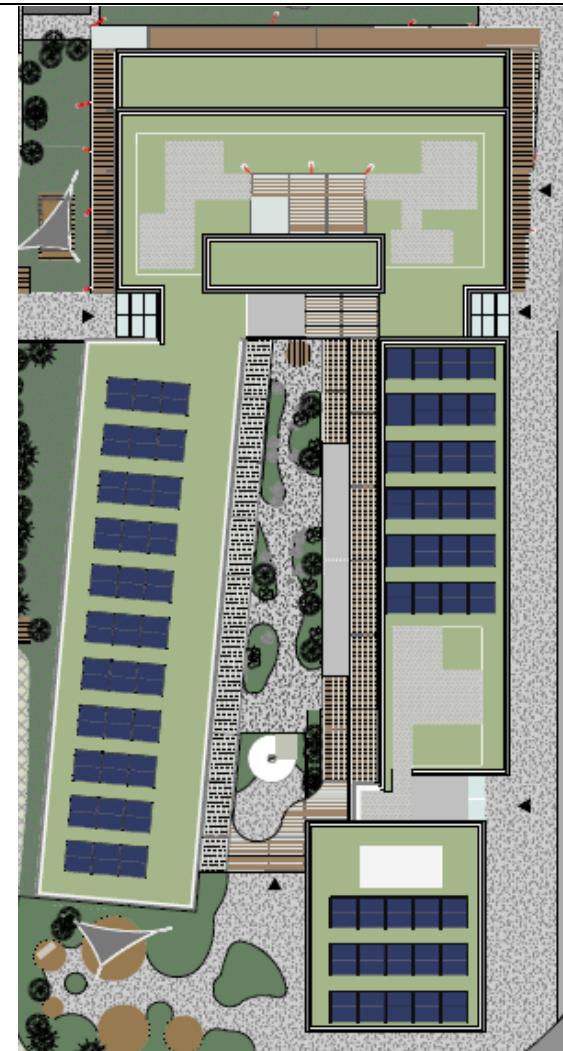


PBA 20.01.2016

Unterlagen vom 03.02.2021



Turm auch VI

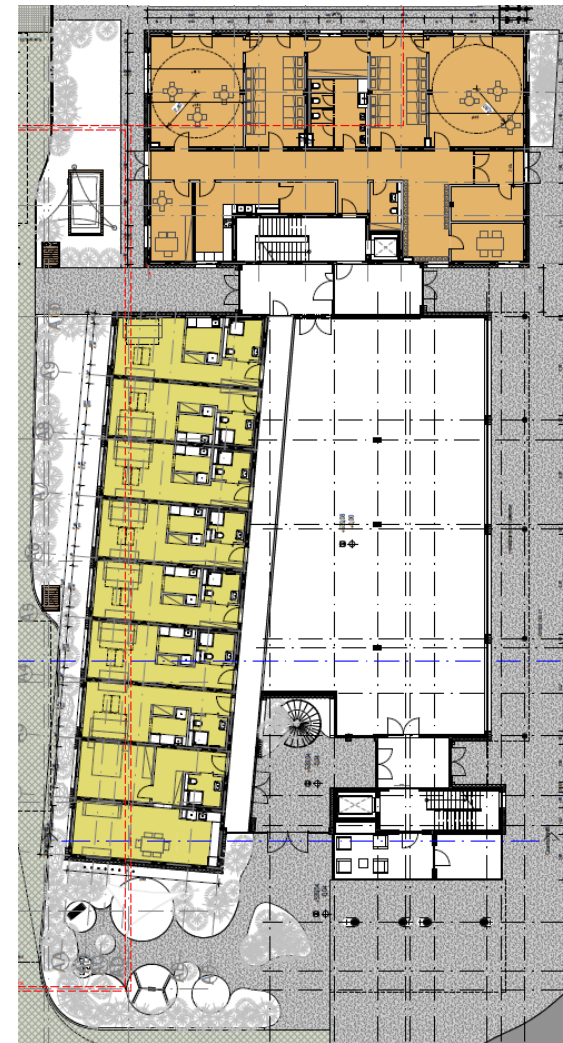
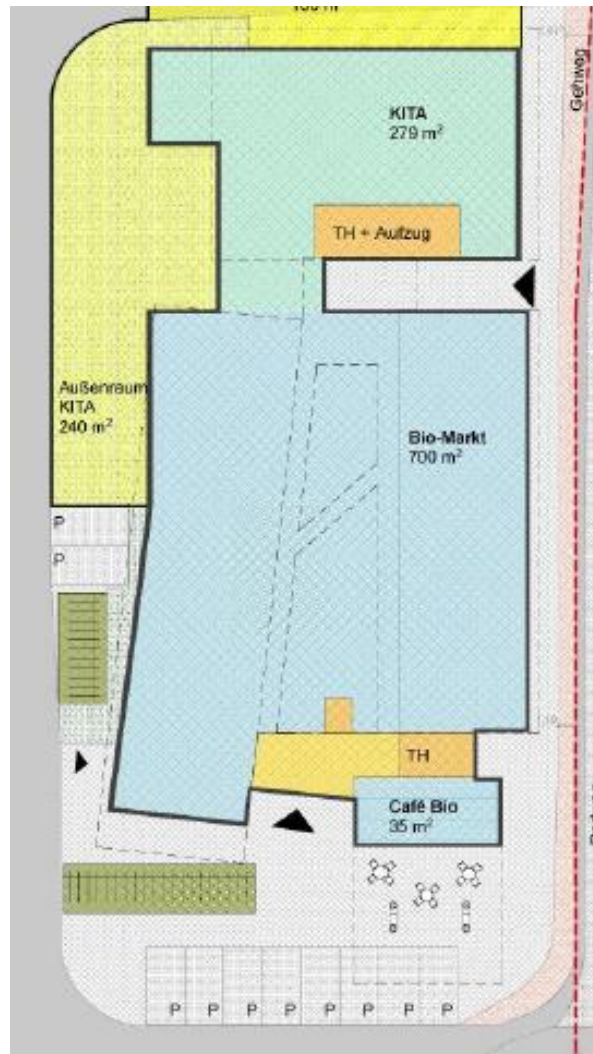


Turm VII, Nordbaukörper IV, Ostbaukörper V und Westbaukörper IV

PBA 20.01.2016

Unterlagen vom 03.02.2021

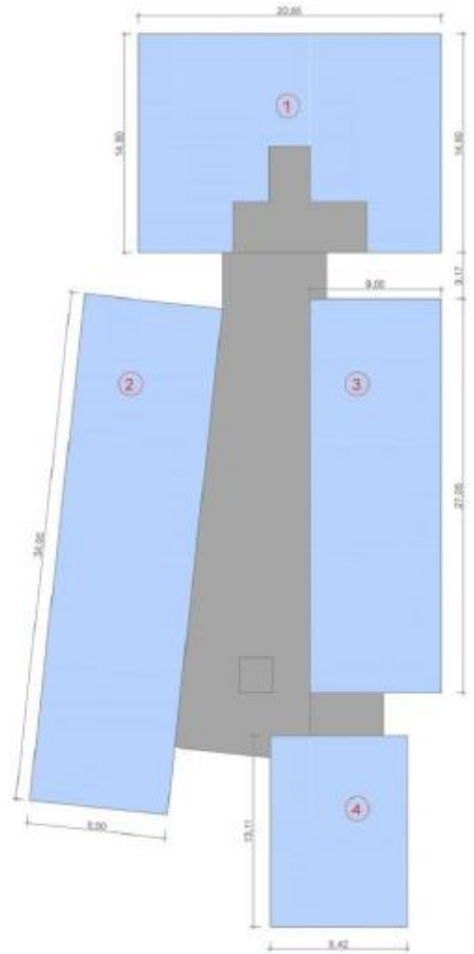
EG



PBA 20.01.2016

Unterlagen vom 03.02.2021

1. OG



PBA 20.01.2016

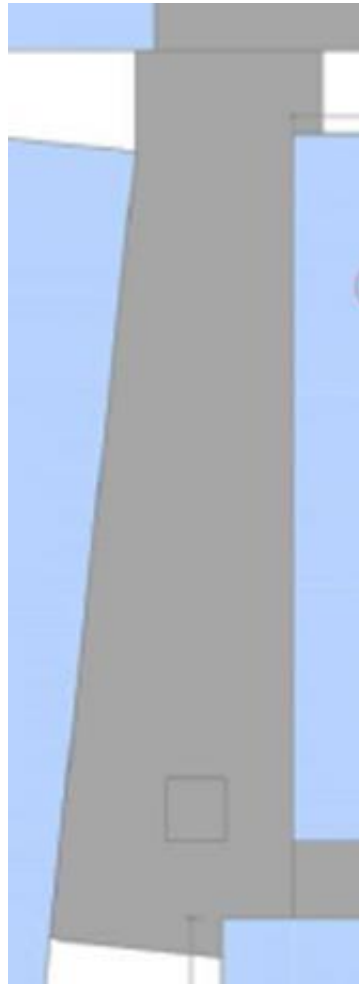
Unterlagen vom 03.02.2021



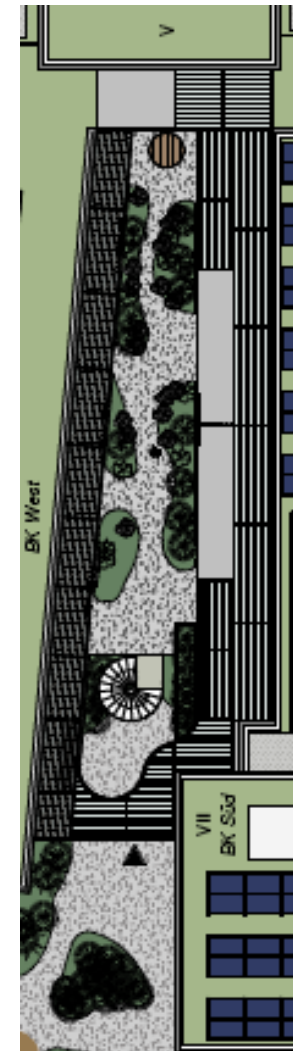
PBA 20.01.2016

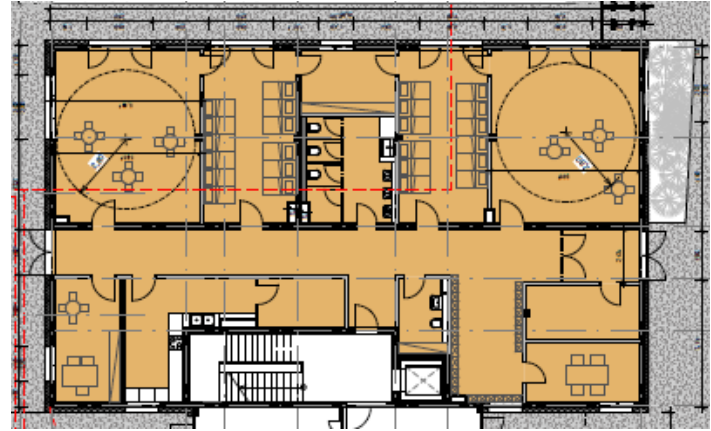
Unterlagen vom 03.02.2021

Innenhof



Innenhof: 259,4 qm (Öffnung 6,60 m)



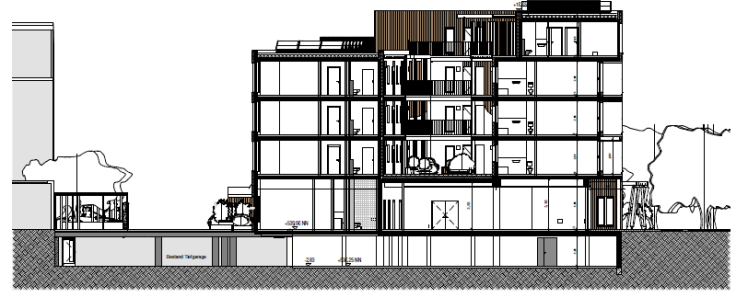
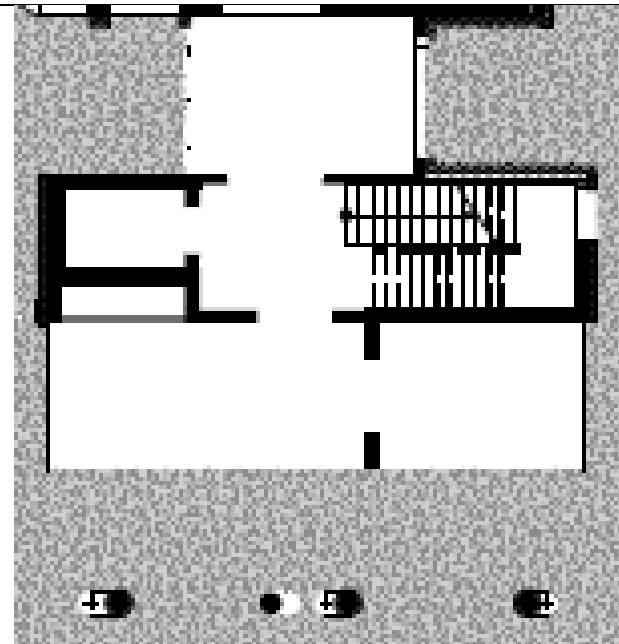
	PBA 20.01.2016	Unterlagen vom 03.02.2021
KITA		
Ansichten		

	PBA 20.01.2016	Unterlagen vom 03.02.2021
		
		

PBA 20.01.2016

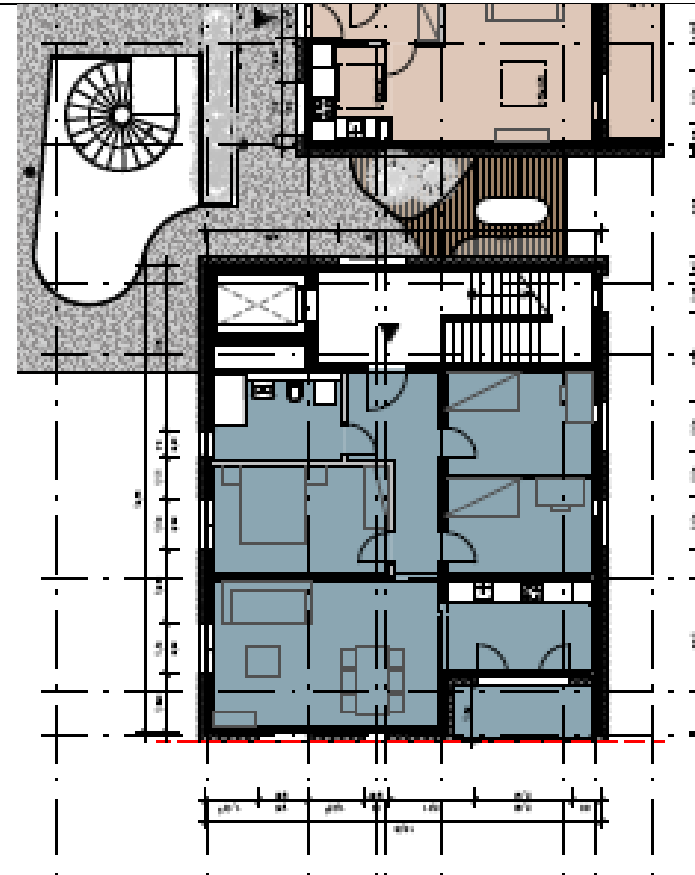
Unterlagen vom 03.02.2021

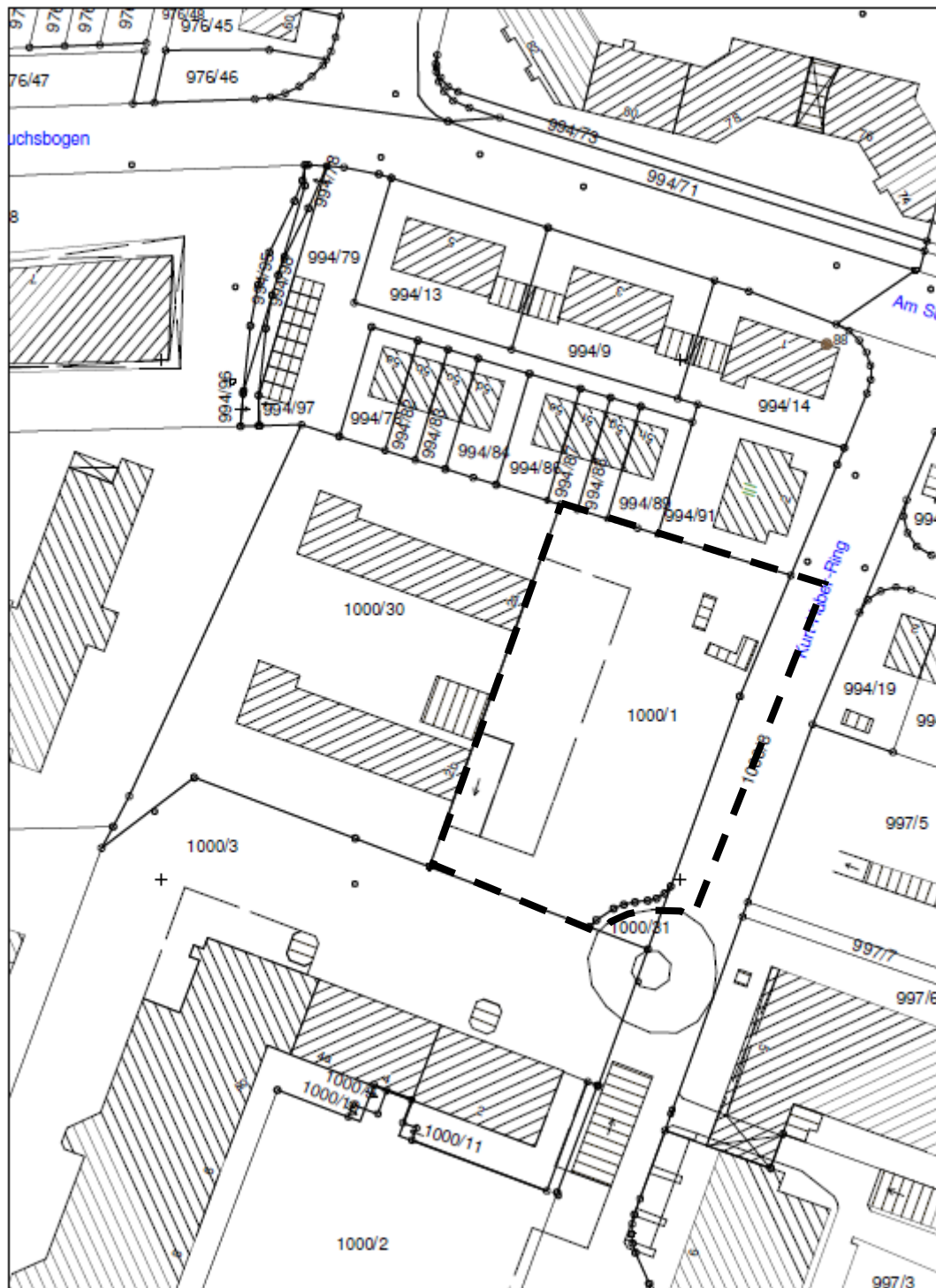


	PBA 20.01.2016	Unterlagen vom 03.02.2021
		 Querschnitt 2
Turm (ca. M 1:200)		

PBA 20.01.2016

Unterlagen vom 03.02.2021





Lageplan M 1:1000

A 1 PLANZEICHEN FESTSETZUNGEN:

1. Geltungsbereich
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 2. öffentliche Verkehrsflächen
 - 2.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 2.2 Straßenverkehrsfläche
 - 2.3 Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: z.B. Gehweg/ Radweg
 - 2.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche für PKW/ Fahrräder
 - 2.5 Ein-/ Ausfahrtsbereich zugelassen
3. Art und Maß der Nutzung
 - 3.1 Urbanes Gebiet
 - 3.2 Höhenbezugspunkt 539,08m (DHHN 2016)
4. Bauweise/ Baugestaltung
 - 4.1 Baugrenze
 - 4.2 Zahl der max. Vollgeschosse, z.B. 2 Geschosse
 - 4.3 Abgrenzung unterschiedlicher Anzahl der Vollgeschosse, z.B. 3 und 4 Geschosse
 - 4.4 EG offen, Überbauung im OG
5. Nebenanlagen / Stellplätze
 - 5.1 Flächen für Tiefgarage (TGa)
 - 5.2 Flächen für Stellplätze (St)
 - 5.3 Flächen für Fahrradabstellplätze (F)
6. Grün- und Freiflächen
 - 6.1 bepflanzte private Freiflächen/ - mit Kinderspielplatz
 - 6.2 private Freifläche für Kindertagesstätte
 - 6.3 Bäume zu pflanzen der Wuchsklasse I.
 - 6.4 Bäume zu pflanzen der Wuchsklasse II
 - 6.5 Bäume Bestand zu erhalten
7. Immissionen
 - 7.1 $R'_{w, ges} > 40 \text{ dB}$
 - 7.2 $R'_{w, ges} > 35 \text{ dB}$
8. Trafoanlage (wird ergänzt)

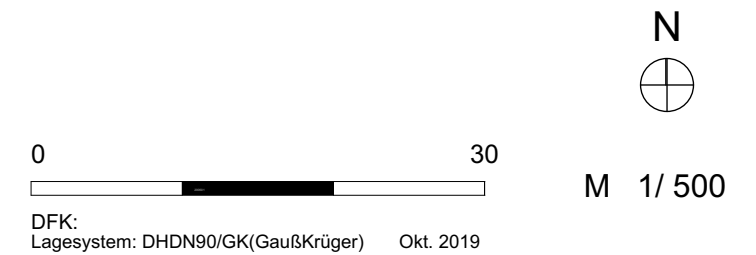
A 2 PLANZEICHEN HINWEISE:

- 0.1 bestehende Grundstücksgrenze
- 0.2 Flurstücksnummern z.B. 1000/3
- 0.3 Angrenzende Bebauungspläne z.B. 50-9
- 0.4 Baukörper vorgeschlagen
- 0.5 TGa, Ein-/ Ausfahrt Bestand
- 0.6 TGa-Lüftung Bestand
- 0.7 Abwasserkanal Bestand
- 0.8 Maßangabe in m, z.B. 5,50m
- 0.9 Dienstbarkeiten
 - 0.9.1 Flächen mit Grenzabstandsflächenrecht zu Gunsten der FINr.: 1000/30 und der Stadt Fürstenfeldbruck
 - 0.9.2 Flächen mit Fahrrecht(F) und/ oder Gehrecht(G) belastete Fläche zu Gunsten der FINr.: 1000/30 und der Stadt Fürstenfeldbruck
 - 0.9.3 Fläche mit Dienstbarkeit für Feuerwehr zugunsten der Stadt Fürstenfeldbruck
- 0.10 Versorgungsleitungen mit Leitungsrecht, Lage Bestand
 - 0.10.1 Fernwärme und -kälte
 - 0.10.2 Stromleitung
 - 0.10.3 Wasserleitung



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan NR.50/11-1 Kurt-Huber-Ring

Stadt Fürstenfeldbruck



Stand:
Vorentwurf

16.02.2021

Stadt Fürstenfeldbruck
Oberbürgermeister Erich Raff
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Planverfasser
Zwischenräume Architekten + Stadtplaner GmbH
Henning, Näbauer, Siedenburg, Meneses
Blutenburgstraße 85, 80634 München
+B.Weihls
Landschaftsarchitektin BDLA
Insterburger Straße 7, 81929 München

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

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/Kenntnis	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			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).

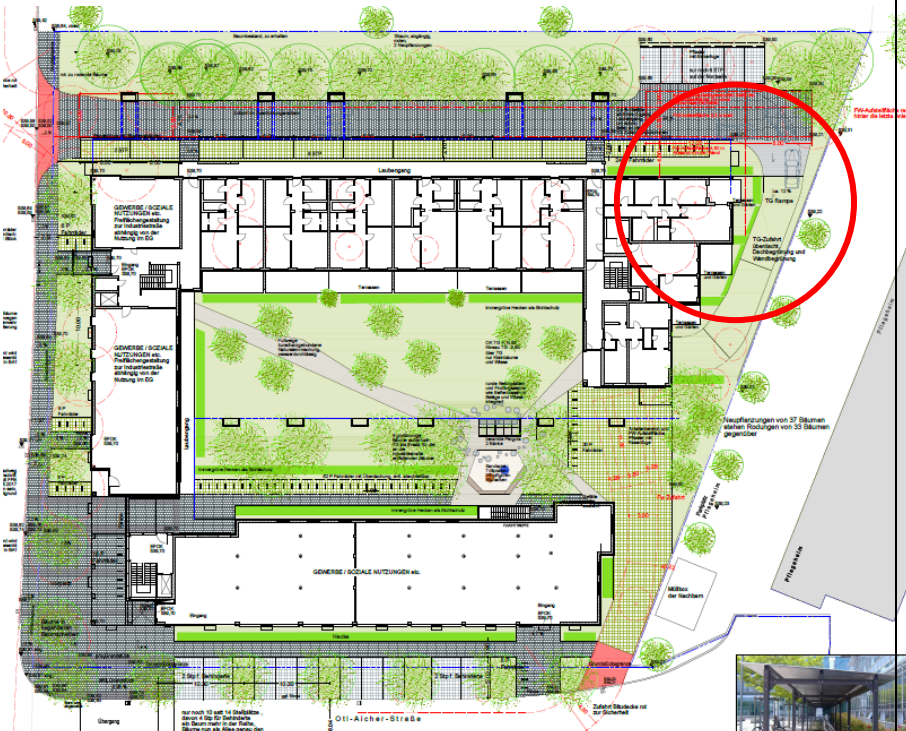
Hauptgrund für den erneuten Billigungsbeschluss sind Veränderungen im Bebauungs- und Erschließungskonzept (Verschiebung der Tiefgarage nach Süden und Verlegung der Tiefgaragenausfahrt) sowie im Nutzungskonzept (Ergänzung der Wohnnutzung durch gewerbliche Nutzungen im EG und OG wie Arztpraxen sowie durch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

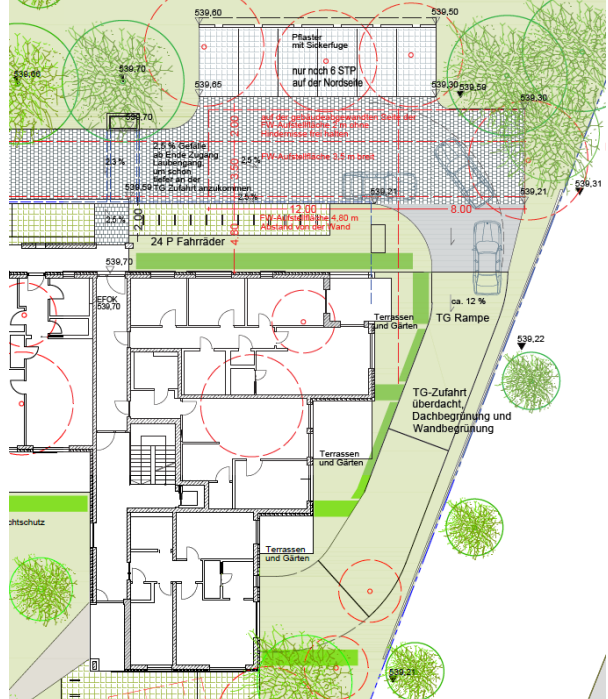
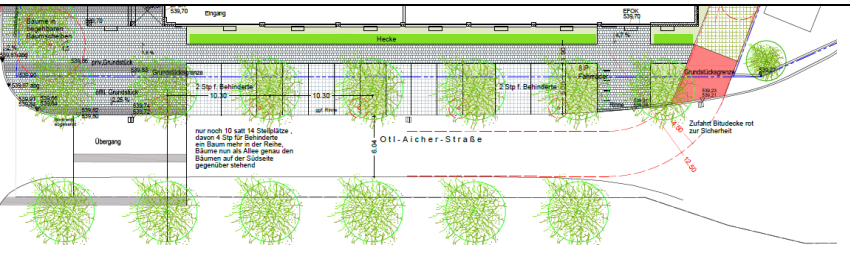
Aufgrund der negativen Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (2017) und der geänderten Planung (2020) erfolgten 2020 einige Gespräche von Seiten des Eigentümers mit der Regierung von Oberbayern. Am 16.09.2020 (Anlage 2) äußerte sich diese dann in einer Stellungnahme positiv zu der jetzigen Planung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

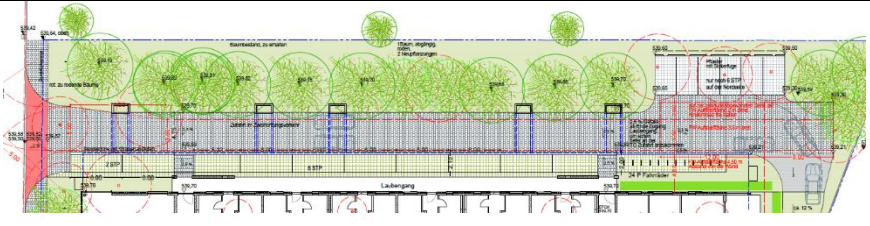
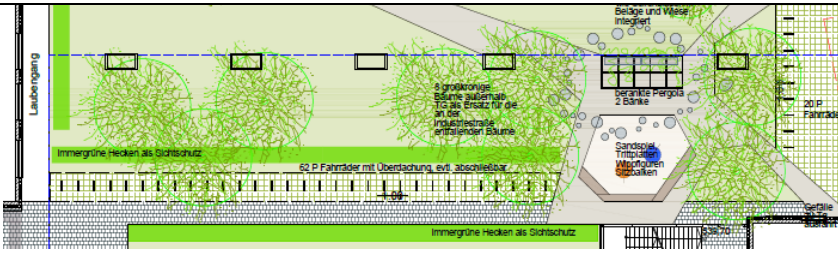
Im PBA am 02.12.2020 wurde kein Billigungsbeschluss gefasst (s. Anlage 1c) sondern beschlossen einen Arbeitskreis einzuberufen, welcher zu den Diskussionspunkten (Erschließung, Stellplätze, Baumerhalt, Tiefgaragenzufahrt, Otl-Aicher-Str.) zusammen mit den Eigentümern die bisherige Planung optimieren 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
Tiefgaragenzufahrt Otl-Aicher-Str.	Variante C Verlegung der Tiefgaragen zu und Ausfahrt von der Otl-Aicher-Str. weg in den Nordwestlichen Bereich (Siehe auch Anlage 11 Freiflächengestaltungsplan) 

	 Die möglichen Lärmauswirkungen auf die angrenzende Bebauung wurden ebenfalls untersucht. Lt. Büro Obermeier kommt es zu keinen negativen Auswirkungen.
Stellplätze an der Otl-Aicher-Str.	Reduzierung von 14 auf 10 Stellplätze. Jetzt 4 Behindertenstellplätze und 6 normale Stellplätze. Aufgrund der Stellplatzreduzierung wird ein zusätzlicher Baum gepflanzt.
	
	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. Die Rotmarkierung im Bereich der Feuerwehruzufahrt wird entfallen, der Gehweg soll durchgezogen werden. Die Senkrechteparkplätze sollen in der Mitte unterbrochen werden, damit Fußgänger zum südlichen Gehweg queren können
Stellplätze nördlich der Bebauung	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.

	
Fahrradabstellplätze	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.
	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. 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 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.
Bäume	 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.
Nördliches Gebäude	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. 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.

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 ersten 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/ Ja	Einwand/ nein	Hinweise
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/ Ja	Einwand/ nein	Hinweise
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. 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 beilag, 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 06.10.2017Stellungnahme 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.

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



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



Michaela Landmann
Schriftführerin

gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

Auszug
aus der Niederschrift über die
8. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 02.12.2020

Vorsitzender, 2. Bürgermeister:

Herr Christian Stangl;

Ausschussmitglieder:

Herr Adrian Best; Herr Markus Britzelmair; Herr Thomas Brückner; Herr Karl Danke; Herr Christian Götz; Herr Franz Höfelsauer; Herr Andreas Lohde; Frau Gina Merkl; Herr Mirko Pötzsch; Frau Judith Schacherl; Herr Johann Schilling; Herr Georg Stockinger; Frau Irene Weinberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan 50/13-2 erneuter Billigungsbeschluss
--------------	---

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 2233/2020 vom 15.09.2020 (Anlagen Protokollauszug PBA 15.02.2017; Protokollauszug STR 23.07.2019; Stellungnahme Regierung von Oberbayern zur Gebietskategorie MU vom 16.09.2020; Stellungnahme Haaf vom 14.09.2017; Einwände aus der 1. und 2. Auslegung aus dem Jahr 2017; Hinweise aus der 1. und 2. Auslegung aus 2017; Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/13-2 „Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)“ Stand 2017; Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/13-2 „Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)“ Stand 2020; Stellungnahme des Vorhabenträgers) dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr StR Brückner verteilt als Tischvorlage einen Plan zu diesem Bauvorhaben an alle Ausschussmitglieder.

Herr 2. Bgm. Stangl informiert, dass der Bauwerber den bislang geforderten Wünschen nachgekommen ist.

Herr Reize stellt den Sachverhalt dar.

Herr StR Stockinger plädiert für den Entwurf des Vorhabenträgers. Für ihn ist die Gestaltung im unteren Bereich Gewerbe und darüber Wohnbebauung sowie Grünanlagen für die Anwohner sehr gelungen. Die von der Verwaltung vorgeschlagene Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage im nördlichen Bereich ist seines Erachtens verkehrsmäßig problematisch, da genau gegenüber die Ein- und Ausfahrt des bestehenden Sportstudios besteht. Zur Entzerrung des Verkehrs findet er den Vorschlag des Vorhabenträgers besser. Hier wäre die Zufahrt für die oberirdischen Stellplätze im nördlichen Bereich, jedoch der Verkehr für die künftigen Anwohner über die Ottl-Aicher-Straße. Dadurch würde die Belastung an der Kreuzung entzerrt und die Abbiegevorhaben auf die verschiedenen Straßen (oberer und unterer Bereich) verteilt.

Herr StR Pötzsch ist mit der vorgelegten Verkehrssituation unzufrieden. Er diskutierte bereits vor Ort mit Frau Thron (Straßenverkehrsbehörde) und der Polizei die jetzige verkehrliche Situation und dabei wurde festgestellt, dass die LKW-Belieferung der Märkte im Bereich des Wendehammers katastrophal ist. Eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt bei diesem kritischen Bereich (Ausfahrt, Belieferung Märkte, Fußgänger, schutzbedürftige Personen von Alten- bzw. Pflegeheim) ist seines Erachtens eine absolut unbefriedigende Verkehrssituation. Daher sollte die Zubringung für die TG über die Industriestraße erfolgen. Positiv an dem Entwurf ist seiner Meinung nach, dass die Bäume erhalten bleiben.

Herr StR Brückner begrüßt es, dass die Bebauung nun so geplant ist, dass die Bäume auf der Nordseite stehen bleiben können. Seit Kurzem besteht für die Stadt eine Baumschutzverordnung, die auch entsprechend umgesetzt werden sollte. Dies bedeutet in diesem Falle, dass die fünf erkrankten und entfernten Bäume auch wieder nachgepflanzt bzw. ersetzt werden sollten und die Fläche nicht als Parkfläche nutzbar ist. Vom Bund Naturschutz wird der Erhalt der relativ großen Bäume entlang der Industriestraße gefordert, was bei dieser Planung leider nicht der Fall ist. Hierfür wären 7,5 m erforderlich. Man müsste den Längsriegel an der Industriestraße um ca. 3 m nach hinten verschieben, damit die Bäume weiter bestehen bleiben können. Weiterhin ist Herr Brückner mit der TG-Einfahrt unzufrieden, da an dieser Stelle eine Baumgruppe mit drei Ahornbäumen vorhanden ist. Eine Möglichkeit wäre, eine TG-Einfahrt von der Industriestraße direkt ins Gebäude einzubauen oder eine Zufahrt über die nördliche Stichstraße. Dadurch würde lediglich eine Wohneinheit entfallen. Oberirdische Stellplätze sollten seines Erachtens nicht angeboten werden, da genügend TG-Stellplätze vorhanden sind. Bei der nördlichen Bebauung fehlen die Fahrradabstellplätze. Es sind nur im südlichen Bereich welche vorhanden. Das 4. Geschoss könnte als Terrassengeschoss zurückgesetzt werden, dadurch wäre es optischträglicher.

Herr StR Götz moniert die hohe Anzahl der oberirdischen Stellplätze und würde diese gerne deutlich reduzieren. Die Zufahrt der Tiefgarage würde er an die nordwestliche Gebäudeecke legen sowie die Parkplätze in der Ottl-Aicher-Str. auf ca. 5 Stellplätze reduzieren.

Frau StRin Dr. Zierl stellt den Antrag, die vorhandenen vier STR-Beschlüsse (Juli, September, Oktober und November) sollen im BBP-Verfahren berücksichtigt und danach dem PBA nochmals vorgelegt werden.

Der Projektsteuerer des Bauwerbers Herr Axel Christmann, antwortet bzgl. der vorgesehenen TG-Ausfahrt, dass diese aus Sicherheitsgründen für die nördliche Feuerwehrdurchfahrt flächig bis nach hinten, an anderer Stelle nicht möglich ist. Weiterhin informiert er, dass die geplanten 85 TG-Stellplätze nur von den Mietern angefahren werden. Lieferverkehr sowie Verkehr aus der TG und Altenheim kommen aufgrund unterschiedlicher Bewegungszeiten nicht in Konflikt. Nur der Samstag ist ein kritischer Tag. Bei 85 Stellplätzen wird von 270 Fahrten ausgegangen.

Herr StR Götz schlägt vor, eine nördliche TG-Einfahrt teilweise ins Gebäude einzurücken, dann wäre genügend Platz für die Feuerwehrezufahrt vorhanden. Er berichtet, dass die Ottl-Aicher-Straße eine sehr beliebte Querverbindung für Radler und Fußgänger als Wegeverbindung zum Geschwister-Scholl-Platz ist. Die Tiefparker würde er von 14 auf 5 Stellplätze reduzieren. Er weist darauf hin, dass eine Anlieferung nicht nur zwischen 6 und 7 Uhr statt findet. Eine theoretische zeitliche Trennung zwischen Liefer- und Geschäftsverkehr etc. ist in der Realität oft eine andere. Er wünscht sich mehr Zwischenstände oder als Planungsreferent öfter bei Gesprächen mit einbezogen zu werden, damit nicht alles in der Sitzung nachgefragt und diskutiert werden muss.

Frau StRin Dr. Zierl formuliert folgenden Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung in Zusammenarbeit mit den Bauwerbern so zu überarbeiten, dass sie mit den Stadtratsbeschlüssen vom 21.07.2020, 29.09.2020, 27.10.2020 und 24.11.2020 zum Thema Klimaschutz, Verkehr und Baumschutz kompatibel sind und sie danach dem Planungs- und Bauausschuss nochmals vorzulegen.

Sie regt an, die Referenten/innen aus Verkehr, Umwelt-, Klimaschutz und Planungs- und Baureferent wegen dieser Stadtratsbeschlüsse in die Arbeitsgruppe mit einzubinden.

Herr 2. Bgm. Stangl würde dann auch noch den Wirtschaftsreferenten mit einbeziehen.

Herr StR Stockinger erklärt, dass in der Vergangenheit geplant war, dieses Gebiet als urbanes Gebiet auszuweisen. Allerdings meinte die Reg. von Obb., dass dieses Gebiet nicht als urbanes Gebiet ausgewiesen werden kann, da kein Gewerbe vorhanden ist. Aufgrund einer Zeitersparnis wurde das Verfahren bewusst getrennt, damit der südliche Teil schneller fertig wird und der nördliche Teil als urbanes Gebiet mit Gewerbe nachgearbeitet werden kann. Weiterhin erwähnt er, dass zu beachten ist, dass für die Feuerwehr im südlichen Bereich noch Feuerwehraufstellflächen erschlossen werden müssen.

Herr Christmann informiert, dass die erforderlichen Unterlagen am 27.01.2020 ans Amt gesendet wurden. Nach mehrmaligem Nachfragen durch Herrn Christmann und den BBP-Verfasser KOMPLAN wurden durch Frau Schott alle Änderungswünsche zeitnah bearbeitet und zurückgeschickt. Mit Zustimmung des Bauwerbers wurden alle Stellplätze entfernt. Dadurch ist der Fußweg im südlichen Bereich auf die gesamte Länge um ca. 5 m breiter geworden.

Herr 2. Bgm. Götz wirft ein, dass durch die Situation der geplanten 14 Stellplätze sowie der TG-Zufahrt definitiv die Verkehrsbewegungen in der Ottl-Aicher-Straße zunehmen werden.

Für **Herrn StR Danke** ist dies eine tolle Planung daher moniert er, dass die Diskussion eher negativ ist. Er bittet darum, sich grundsätzlich bei Klärungsbedarf mit dem Bauwerber zusammen zu setzen, um die letzten Details abzuklären und das Bauvorhaben auf den Weg zu bringen.

Herr StR Schilling stellt den Änderungsantrag, den heutigen Beschluss nicht zu fassen und gegebenenfalls einen Fachbeirat einzuberufen.

Herr StR Lohde schlägt folgende Formulierung für den Beschlussvorschlag vor:
Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der aktuellen und der letzten Planungen, die Realisierung des Bauvorhabens mit einem Fachbeirat und den Bauwerbern voranzutreiben.

Herr StR Brückner empfiehlt, die Feuerwehraufstellfläche mit Rasengittersteinen vorzunehmen. Allerdings wäre seines Erachtens ein Fluchttreppenhaus auch eine Lösungsmöglichkeit.

Frau StRin Dr. Zierl korrigiert nochmal ihren Antrag des Beschlussvorschlages:
2. Dabei werden die STR-Beschlüsse von Juli, Sept., Okt. und Nov. 2020 zum Thema Klimaschutz, Verkehrsentwicklungsplan und Baumschutz mit einbezogen.
Dabei sollte eine getrennte Abstimmung der einzelnen Punkte erfolgen.

Aufgrund der vorangegangenen Diskussion kommen die Ausschussmitglieder zu folgendem

geänderten Beschluss:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, möglichst bald die vorgelegte Planung aus dem Jahr 2020 zusammen mit dem Investor im Rahmen eines Art Fachbeirats unter Berücksichtigung der in der Sitzung vorgebrachten Änderungen zu optimieren.

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0

2. Dabei werden die STR-Beschlüsse von Juli, Sept. Okt. und Nov. 2020 zum Thema Klimaschutz, Verkehrsentwicklungsplan und Baumschutz mit einbezogen.

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 5

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 16.12.2020

Angelika Guggenmos
Schriftführerin



gez. Christian Stangl
2. Bürgermeister

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:

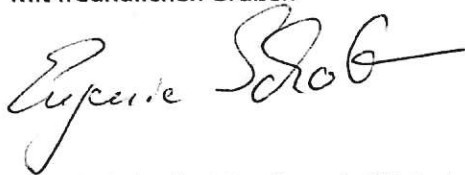
Wenig attraktiv erscheint uns die Lage des Fahrradkellers in der TGa I im Südteil der Grundstücke. Bewohner müssen ca. 70 m durch die TGa laufen, um vom nordwestlichen Treppenhaus in den Fahrradkeller zu kommen. Unklar ist außerdem,

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“

122

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	Montag bis Freitag	08141/519-0	poststelle@lra-ffb.de	Kto. 800 17 11	Kto. 32 000	Kto. 72786-804
82256 Fürstenfeldbruck	8.00 bis 12.00 Uhr			BLZ 700 530 70	BLZ 701 633 70	BLZ 700 100 80
Mit ÖPNV erreichbar	oder	Telefax	Internet	IBAN:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	
	nach Vereinbarung	08141/519-450	www.lra-ffb.de	Swift Bic:	BYLADEM1FFB	

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 Feuerwehraußstellfläche“ 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	Montag bis Freitag	08141/519-0	poststelle@lra-ffb.de	Kto. 800 17 11	Kto. 32 000	Kto. 72786-804
82256 Fürstenfeldbruck	8.00 bis 12.00 Uhr			BLZ 700 530 70	BLZ 701 633 70	BLZ 700 100 80
Mit ÖPNV erreichbar	oder	Telefax	Internet	IBAN:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	
	nach Vereinbarung	08141/519-450	www.lra-ffb.de	Swift Bic:	BYLADEM1FFB	

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.

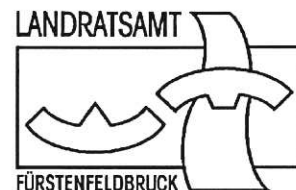
Kreisstraßen/Straßenbau

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 ge-
nommen und aus landesplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände geäu-
ßert. Die Planungen stehen auch in der nunmehr vorliegenden Form den Erforder-
nissen der Raumordnung nicht entgegen.

Weiterhin sind jedoch weiterhin aus städtebaulicher Sicht hinsichtlich der Zulässig-
keit 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	Telefon / Fax	Zimmer	E-Mail
Freifrau Loeffelholz von Colberg	+49 (89) 2176-2751 / -402751	4414a	Alexandra.Loeffelholz@reg-ob.bayern.de

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

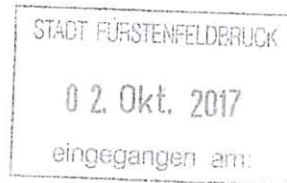


H. Stefan, Kreisbrandrat

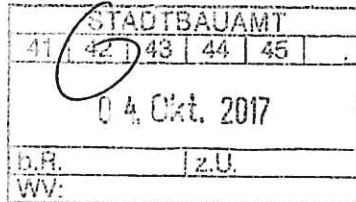


DB AG • DB Immobilien • Barthstraße 12 • 80339 München

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

B-Plan 50/13

ANSPRECHPARTNER

Sandra Haupt

TELEFONNUMMER

+49 831-2004603 (Tel.)

DATUM

06.09.2017

BETRIFFT

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 Senerbergstrasse) 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

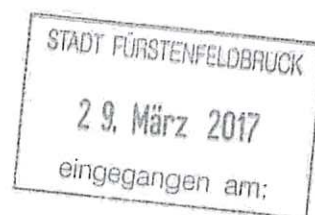
Energienetze Bayern

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

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 beigefügt.

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
-	X	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> </table>	☐	Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)		
☐	Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)					
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center;">☐</td> <td>Frist: 1 Monat (§ 2 Abs 4 BauGB-MaßnahmenG)</td> </tr> </table>	☐	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs 4 BauGB-MaßnahmenG)		
☐	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)

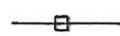
-  Einzelgehölz - Bestand
-  Einzelgehölz - Planung
-  Heckenpflanzung - Planung
-  Pflanzflächen auf privaten Grundstücksflächen - Planung
Ausbildung als Grünfläche zur Wohnumfeldgestaltung mit Pflanzgebot
-  Kinderspielplatz - Planung
Ausbildung als Grünfläche mit Gestaltungsauflagen
-  Pflanzflächen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

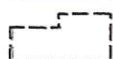
D) P L A N L I C H E H I N W E I S E

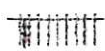
1346 Flurnummer

 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
	1.- 3.OG	Beherbergungsbetriebe/ Wohnen
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.

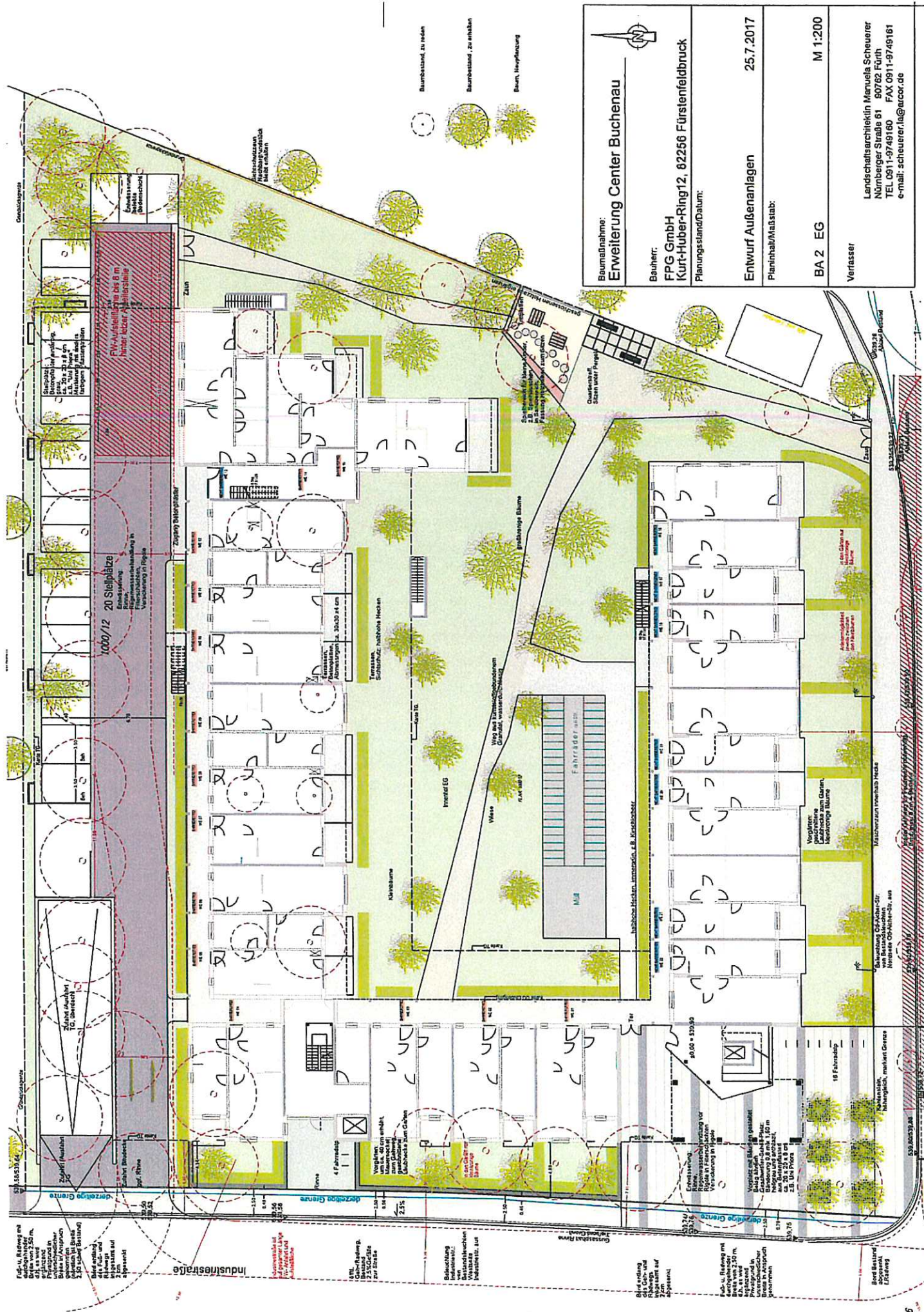
Abgrabungen/ Aufschüttungen:

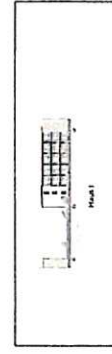
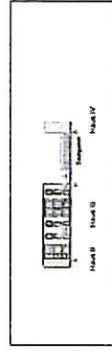
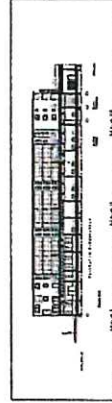
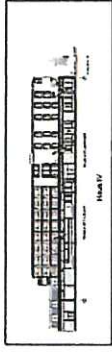
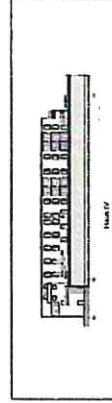
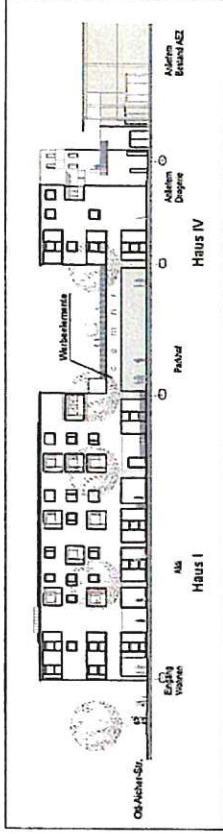
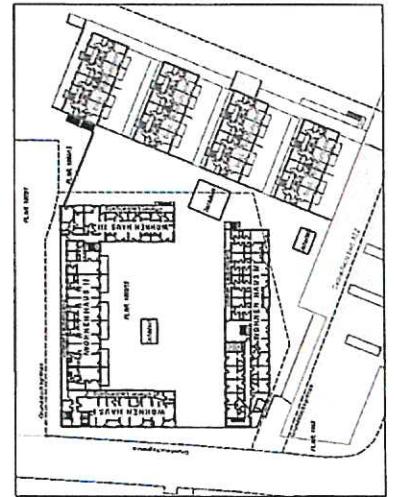
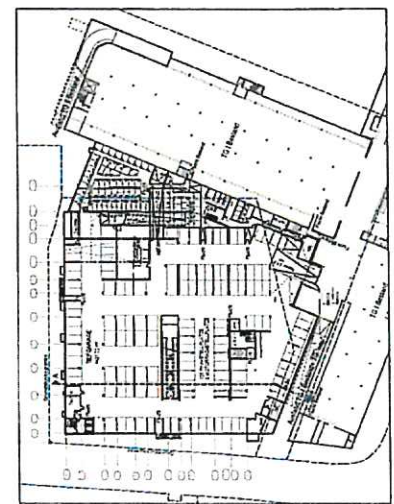
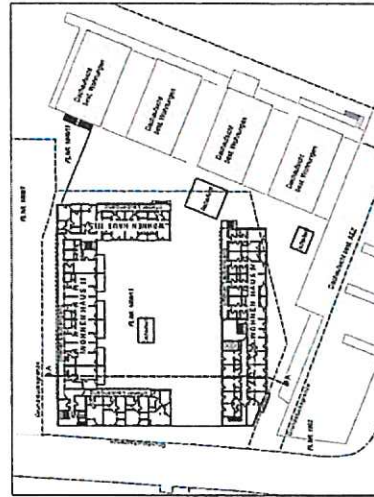
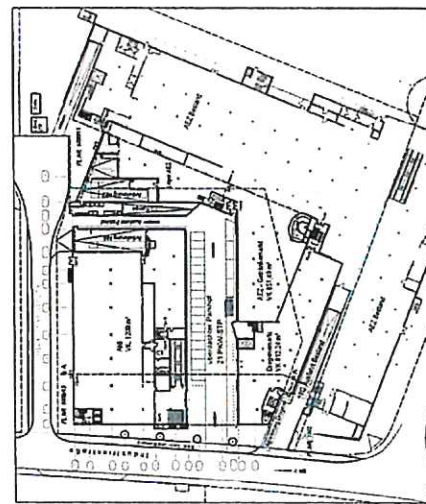
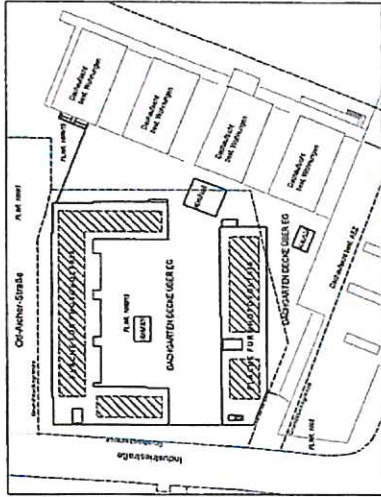
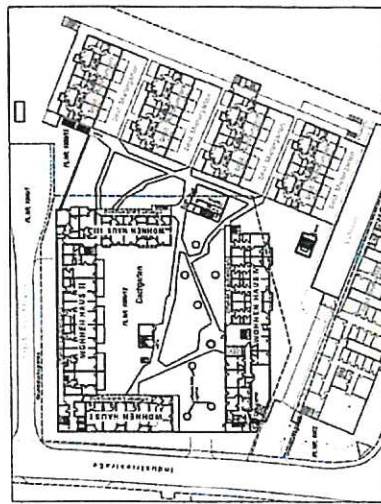
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig.

Stützmauern:

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

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.





 ACER-ZEIN	1703 Airport Center 4th Floor, Suite 112 San Francisco, CA 94115 415-774-5200	11.07.2017	11.07.2017
1703 Airport Center 4th Floor, Suite 112 San Francisco, CA 94115 415-774-5200	11.07.2017	11.07.2017	11.07.2017





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



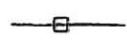
Feuerwehraufstellflächen



Immissionstechnisch gekennzeichnete Fassaden blau (siehe Ziffer 12)

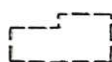
D) P L A N L I C H E H I N W E I S E

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.



Entwurf · Berechnung · Bodengutachten

ACI GmbH · Paul-Gerhardt-Allee 46 · 81245 München

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Stadtplanung
Herrn Markus Reize
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

AXEL CHRISTMANN INGENIEURTECHNIK GMBH
Beratende Ingenieure für Bauwesen (BYIK-Bau)
Paul-Gerhardt-Allee 46
81245 München
Telefon 089 / 89 60 48 - 0
Telefax 089 / 89 60 48 - 18
info@aci-muc.de

vorab per E-Mail: markus.reize@fuerstenfeldbruck.de

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen / Durchwahl

Datum

126952 / INFO

29.10.2020

Projekt-Nr.: 18/013/F
Projekt-Titel: Otl-Aicher-Str. 3
VBBP 50/13-2 - Ihre Anmerkungen

Sehr geehrter Herr Reize,

wir danken für Ihre Anfrage und die Aufforderung die Gründe und Vorteile der im Februar 2020 vorgelegten Planung zu erläutern.

1. Vorbemerkungen:

Im Jahre 2017 wurde ein Antrag auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 50/13 gesamt vorgelegt. Dieser wurde auch so genehmigt. Auf Grund des Einspruches der Regierung von Oberbayern zu einem reinen Wohnen und Änderung in ein Nutzungsgebiet MU (3 Nutzungen) wurde der Bebauungsplan getrennt, um mit dem südlichen Bau (VBBP 50/13-1) beginnen zu können.

Auf Grund des öffentlichen Aufschreies wegen der Baumfällung im Norden hat sich der Bauherr entschieden einen geänderten Plan zur Genehmigung im Bauplanverfahren vorzulegen. Er hat hierfür auch in Planungskosten investiert.

Nachdem nun drei Nutzungen vorzusehen sind, ist neben Wohnen, einer sozialen Nutzung auch Gewerbe vorgesehen.

Gewerbefläche zu vermieten ohne oberirdische Parkplätze ist nicht möglich.

Zusammengefasst stellen wir die Vorteile der vorgelegten Lösung dar

- Erhalt des Grünzuges:
Bis auf die vom Baumschutzgutachter als krank eingestuften Bäume wird der gesamte Grünbestand erhalten.
- Erfordernis von oberirdischen Stellplätzen:
Für Gewerbekunden und Lieferanten wurden einige oberirdische Stellplätze geschaffen. Das Verkehrsaufkommen entlang der Wohnbebauung ist gering

- Teilung des Verkehrs:

Wohnverkehr in der Otl-Aicher-Straße und Gewerbeverkehr im Norden. Hier wurden Sicherheitsbedenken des Verkehrsgutachters Obermeyer Planen + Beraten GmbH Rechnung getragen, dass zu Spitzenzeiten morgens der Wohnverkehr in die wenig befahrene Otl-Aicher-Straße einfährt. (AEZ-Öffnung 08:00 Uhr – kein Verkehr aus TG)

Durch die Teilung wird der entstehende Lärm immer auf den Straßenseiten auftreten, wo im Erdgeschoss Gewerbe vorgesehen ist und nicht ins Grundstück geführt.

Der Gedanke die Tiefgarageneinfahrt ebenfalls nach Norden zu verlegen hat folgende Nachteile:

- Entfall der Grünzeile überwiegend

Auf Grund der Breite der TG-Ausfahrt und der Feuerwehrspur (Breite 3,50 m) kann hier kaum ein Baum erhalten werden, da auch Gewerbeparkplätze erforderlich sind.

- Sicherheitsbedenken:

Die Ausfahrt birgt laut dem Verkehrsgutachter Obermeyer Planen + Beraten GmbH ein sehr großes Risiko, zudem es Begegnungsverkehr (290 Fahrten Wohnen) gibt. Es erfolgt hier eine Konzentration mit Folgen für die Industriestraße. Die Stellungnahme des Verkehrsgutachters Obermeyer Planen + Beraten sowie der Landschaftsarchitektin Scheuerer liegt bei

- Verkehr im Grundstück:

Gewerbe ist vorgesehen in

- Haus 1 → Entlang der Otl-Aicher-Str.
- Haus 2 → Entlang Industriestraße
- Haus 3 → Wohnen

Mit einer Zufahrt der TG im Norden haben wir dauerhaft Verkehr im Grundstück mit entsprechender Lärmbelastung für das Wohnen und das in einer ruhigen Wohnlage.

Wir hoffen Ihnen mit diesen Ausführungen kurz die Gründe für die vorgelegte Lösung fundiert erläutert zu haben.

Mit freundlichen Grüßen

ACI
AXEL CHRISTMANN INGENIEURTECHNIK GMBH

Dipl.-Ing. Axel Christmann

Telefon: 0898960480
Fax: 08989604818
Email: info@aci-muc.de

Stellungnahme: Obermeyer Planen + Beraten
Landschaftsarchitektin Scheuerer

Von: Ammerl, Helmuth <Helmuth.Ammerl@opb.de>
Gesendet: Mittwoch, 28. Oktober 2020 15:39
An: Christmann Axel
Betreff: AW: OA3 Verkehrsbelastung 50/13-2

Sehr geehrter Herr Christmann,

hier wäre unsere Stellungnahme aus verkehrlicher Sicht

eine Verlegung des Mieterverkehres aus der Otl-Aicher-Straße in die nördliche Zufahrt hat für die Leistungsfähigkeit und Sicherheit der Knotenpunkte insbesondere für die Fußgänger und Radfahrer an der Industriestraße aufgrund des relativ geringen Verlagerungspotenzial von ca. 40 bis 45 Fahrzeugen /h bei gleichbleibender Anzahl an Konfliktpunkten zwischen dem MIV und /Fuß/Radverkehr nur marginale Auswirkungen.

Darüber hinaus ist bei einer Verlegung der Tiefgaragenausfahrt in den Norden, diese direkt in den Parkplatz mündet. Die Ausfahrt von der Tiefgarage birgt hierbei ein sehr großes Risiko. Zusätzlich ist zu bedenken, dass der gesamte Mietverkehr durch den Parkplatz hindurchfahren muss und somit, vor allem in den Spitzenstunden, weitere Konfliktpunkte mit dem Parkverkehr entstehen. Die heutige Planung minimiert dieses Risiko durch eine zurückgesetzte Rampe, sodass eine ebenerdige, gut einsichtbare Einfahrt in die Otl-Aicher-Straße gewährleistet ist. Zusätzlich wird der Mietverkehr im geregelten Straßenverlauf der Otl-Aicher-Straße geführt.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen ist eine Überarbeitung des Verkehrsgutachten sowie der Parkplatzplatzplanung mit Berücksichtigung der TG-Anbindung erforderlich.

Mit besten Grüßen

i.V. Dipl.-Ing. Helmuth Ammerl
Leiter Institut Verkehrsplanung/Verkehrstechnik

OBERMEYER
Infrastruktur GmbH & Co. KG
Hansastraße 40
80686 München

Tel.: 089-5799191
Handy: 0151-14050174
Fax: 089-5799355

Helmuth.ammerl@opb.de

Von: Axel Christmann <axel.christmann@aci-muc.de>
Gesendet: Mittwoch, 28. Oktober 2020 14:43
An: Ammerl, Helmuth <Helmuth.Ammerl@opb.de>
Betreff: OA3 Verkehrsbelastung 50/13-2

Projekt 18/013/F Otl-Aicher-Str. 3
Vorgang 168313

Sehr geehrter Herr Ammerl,

Von: Manuela Scheuerer <scheuerer.la@arcor.de>
Gesendet: Mittwoch, 28. Oktober 2020 14:11
An: Info; Christmann Axel
Cc: Ildiko.Kovacs@BZ-Gruppe.de
Betreff: 20-10-28- OA3 -- TG Zufahrt

Sehr geehrter Herr Christmann,

zur Frage der Stadt FFB, ob die TG Zufahrt zu OA 3 doch wieder von der Industriestraße aus erfolgen könnte:

Gegenargumente aus der Sicht der Freiraumplanung:

Nördlich muss auch die Feuerwehr zufahren, so dass es letztlich (auch bei Verzicht auf oberirdische Stellplätze dort) wieder zu einer nebeneinander liegenden Zufahrt in die TG und ins Grundstück käme. Dadurch würde der nördliche Baumbestand wegfallen. Diese Situation hatten wir in 2019 schon und haben sie auf Wunsch der Stadt und weil es ja auch Sinn macht so geändert, dass fast der gesamte Baumbestand an der Nordgrenze geschont wird. Der örtliche Bund Naturschutz hatte sich damals vehement gegen die evtl. Rodung ausgesprochen.

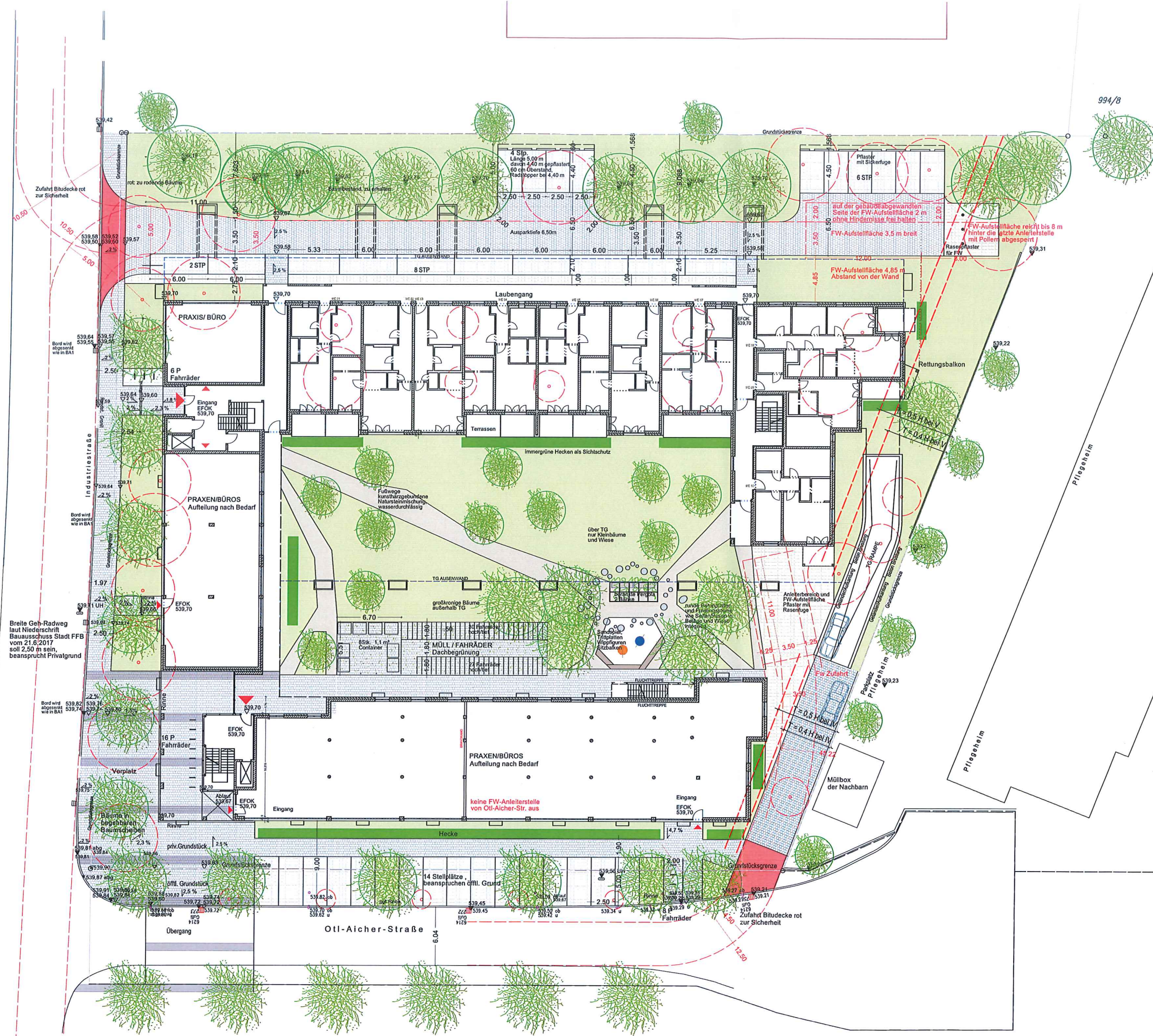
Eine weitere TG Ausfahrt über den Radweg finde ich gefährlicher, als die PKW Ausfahrt aus der Otl-Aicher-Straße, Stichwort Übersicht und schnelle Pedelecs auf der Industriestraße.

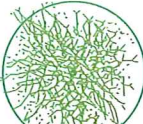
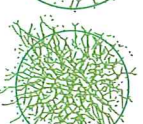
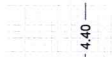
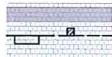
Es handelt sich in der TG um wenige bewegte PKW der Bewohner, d.h. viel weniger Ein-und Ausfahrten, als beim Einkaufszentrum. Die Otl-Aicher-Str wurde schon durch Entfall der ursprünglich vorgesehenen PKW Stellplätze auf der Südseite entlastet.

hat nicht Obermeyer das Verkehrsaufkommen untersucht und für unproblematisch erachtet?

mit freundlichen Grüßen

Manuela Scheuerer
Landschaftsarchitektin
Nürnberger Str. 61
90762 Fürth
T 0911 - 9749 160



-  Höhe Bestand
-  Höhe geplant
-  Baum, zu roden
-  Baum, Bestand, wird erhalten
-  Baum, geplant
-  Wiese
-  Betonpflaster mit Grünfuge
-  Betonpflaster mit Sickerfuge
-  Betonpflaster, dunkle Bänderung
-  kunstharzgebundene Natursteinmischung
wasserdurchlässig
-  Bitudecke, rot

Projekt:
Otl-Aicher-Str. FFB-Buchenau 2.BA
FINr 1000/12

Bauherr:
APG GmbH
Kurt-Huber-Ring 12, 82256 Fürstenfeldbruck

Architekt:
B+Z Architekten GmbH
Alter Markt 9, 93309 Kelheim

Planinhalt:
Vorentwurf Außenanlagen

Maßstab und Datum:
M 1: 200 25.06.2020

Planverfasser:
Landschaftsarchitektin Manuela Scheuerer
Nürnberger Straße 61, 90762 Fürth
Tel.: 0911 - 9749 160
scheuerer.la@arcor.de

Protokoll

Arbeitskreis B-Plan Nr. 50/13-2 „Östlich Industriestraße Teil 2 Nord“

**am 20.01.2021 von 10:00 Uhr bis 11:40 Uhr
als Videokonferenz**

Anwesende Personen:

1. Herr Christian Stangl, 2 Bürgermeister (Grüne)
2. Herr Mirko Pötsch, Referent Verkehr, Tiefbau (SPD)
3. Herr Christian Götz, Referent Planung, Hochbau (BBV)
4. Herr Thomas Brückner, (Grüne)
5. Frau Dr. Alexa Zierl, Referentin Klimaschutz und Energie (ÖDP)
6. Herr Johannes Dachsel/ Stadtbaurat, Stadt Fürstenfeldbruck
7. Frau Birgit Thron, SGL 34
8. Herr Markus Reize, SGL 41
9. Frau Dr. Monserrat Miramontes, SG 41
10. Frau Elvira Erber, SG 41
11. Frau Carina Schott, SG 42
12. Herr Dr. Udo Klotz; Eigentümer
13. Herr Walter Büchl, B+Z Architekten
14. Herr Axel Christmann, Projektsteuerer
15. Herr Sebastian Seth, Büro Komplan

Beginn: 10:00 Uhr

Nach einer kurzen Begrüßung erfolgte ein kurzer Abriss über den Ablauf des Termins durch Frau Erber.

Der Arbeitskreis wurde organisiert um die am 02.12.2020 in der PBA Sitzung angesprochenen und diskutierten Punkte zusammen mit den Eigentümern/ Planern zu besprechen und eine gemeinsame Lösung für das weitere Verfahren zu finden.

Zu den Punkten aus der PBA Sitzung gehörten:

- die Zahl der die oberirdische Stellplätze an der Otl-Aicher-Str. und an der Straße nördlich der Bebauung
- Reduzierung der oberirdischen Stellplätze
- der Baumerhalt auf der Westseite der Industriestraße
- die fehlenden Fahrradstellplätze im Bereich der nördlichen Bebauung

Im Vorfeld zu diesem Termin erfolgte eine Ausarbeitung zur Tiefgaragenausfahrt von Seiten Herrn Büchl in Abstimmung mit der Familie Klotz. Diese Unterlagen sind allen Teilnehmern per Mail vorher zugegangen.

Nach kurzer Rückmeldung von Herrn Büchl zu den Punkten aus dem PBA stellte er die aktuelle Planung vor. Demnach wird die vom Büro Büchl zusätzlich ausgearbeitete Tiefgaragenausfahrt gemäß Variante C als die geeignetste Variante erachtet.

Aufgrund der dann eingesetzten Diskussion kam man dann auf noch folgende Punkte, welche in einem neuen Plan ausgearbeitet und dem Arbeitskreis wieder vorgelegt werden.

Folgende Punkte sind durch Herrn Büchl und Herrn Klotz zu überarbeiten:

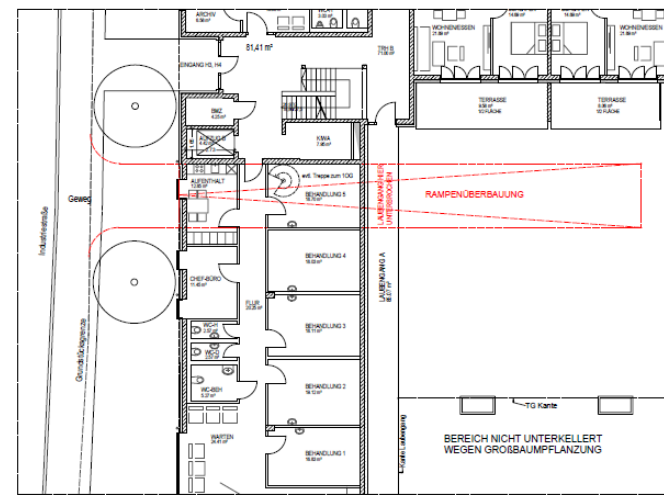
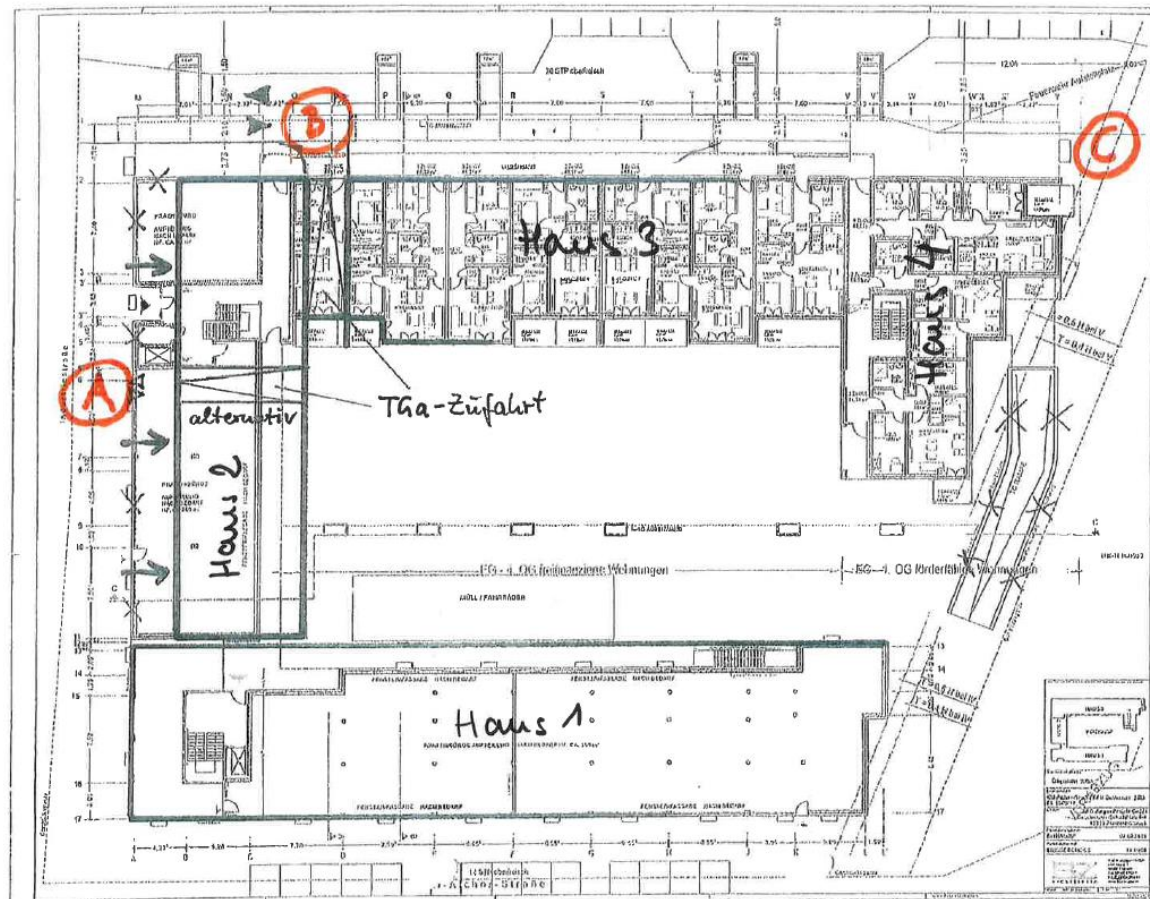
- **Tiefgaragenausfahrt Variante C; Lage der Baukörper; Baumerhalt**
Die Mitglieder des Arbeitskreises sprachen sich für diese Lösung aus. Mögliche Auswirkung der Tiefgaragen-Ein und Ausfahrt und der dadurch entstehende Lärm sollte aufgrund der Lage zu der östlich angrenzenden Bebauung überprüft werden. Der Baukörper an sich soll nicht mehr verschoben werden. Die Bäume an der Industriestraße können entfallen und werden durch Neupflanzungen im Hof bzw. entlang der Industriestraße ersetzt.
- **Stellplätze an der Otl-Aicher-Str.**
Reduzierung der Stellplätze zur Verkehrsreduzierung sowie zu Gunsten der Freiflächen, Ausweisung als reine Kundenparkplätze, Schaffung von Behindertenstellplätzen
- **Stellplätze nördlich der Bebauung**
Prüfung der Reduzierung der Stellplätze (alles Stellplätze für Gewerbe) zu Gunsten der Freiflächen, z. B. durch die Verlegung der Mitarbeiterstellplätze in die bestehende Tiefgarage im Center Buchenau.
- **Fahrradabstellplätze**
Schaffung von zusätzlichen geschlossenen und überdachten Fahrradabstellplätzen im Erdgeschoss andenken; Sicherstellung einer ausreichende Aufzugsgröße für die Erschließung der Fahrradabstellplätze im Untergeschoss
- **Bäume**
Die Schaffung der 8 Großbäume im Innenhof wurde begrüßt. Der Freiflächengestaltungsplan ist entsprechend noch anzupassen. Die Bäume an der Industriestraße sollen durch gleichwertige Bäume ersetzt werden.
- **Freiflächen**
Qualitätvolle Gestaltung der Bereiche an der Industriestraße sowie der Freiflächen nördlich des Gebäudes, im Bereich der neuen TG Zufahrt sowie im Bereich der Feuerwehruzufahrt von der Otl-Aicher-Str., evtl. bessere Durchgängigkeit schaffen
- **Nördliches Gebäude**
Überarbeitung der Fassadengestaltung aufgrund der 5 Geschosse

Frau Erber erarbeitet das Protokoll und versendet es die Tage an alle Teilnehmer mit der Bitte um Rückmeldung/ Ergänzung. Herr Büchl wird mit der Landschaftsarchitektin Frau Scheuerer Rücksprache halten und danach mitteilen, bis wann die Unterlagen überarbeitet und an die Teilnehmer zugesendet werden können. Er rechnet mit ca.3 Wochen. stattfinden kann. In der Folge soll ein weiterer Arbeitsgruppentermin stattfinden.

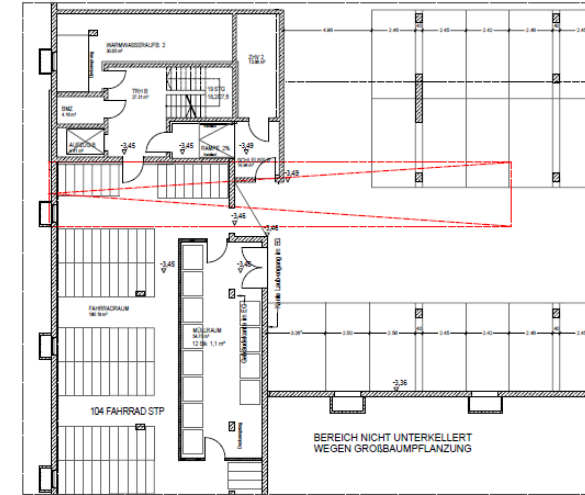
Fürstenfeldbruck
20.01.2021

Dachsel/ Reize/ Erber/ Schott

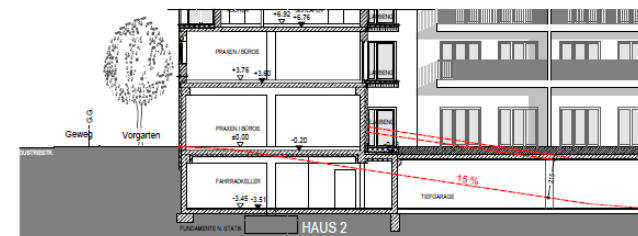
Anlage 1



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Tiefgarage

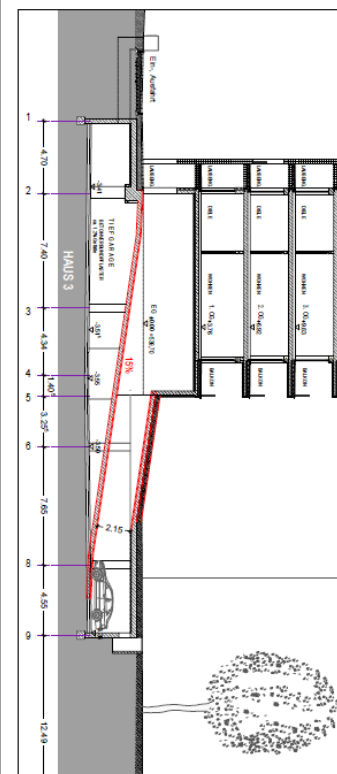


Schnitt

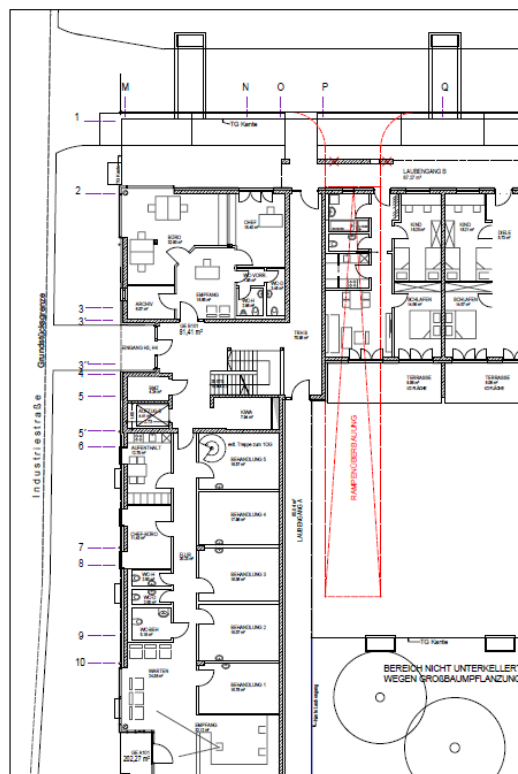
ANLAGE 2

BAUHER: FPG Projekt GmbH Kurt-Huber-Ring 12 82256 Fürstenfeldbruck	PROJEKT: 1301
PLANUNGSDATUM: 08.12.2020	PLAN: 04
PLANHALTERSTAB: TG-Rampe 'neu'	
BAUHER: FPG Projekt GmbH Kurt-Huber-Ring 12 82256 Fürstenfeldbruck	
PROJEKT: 1301	

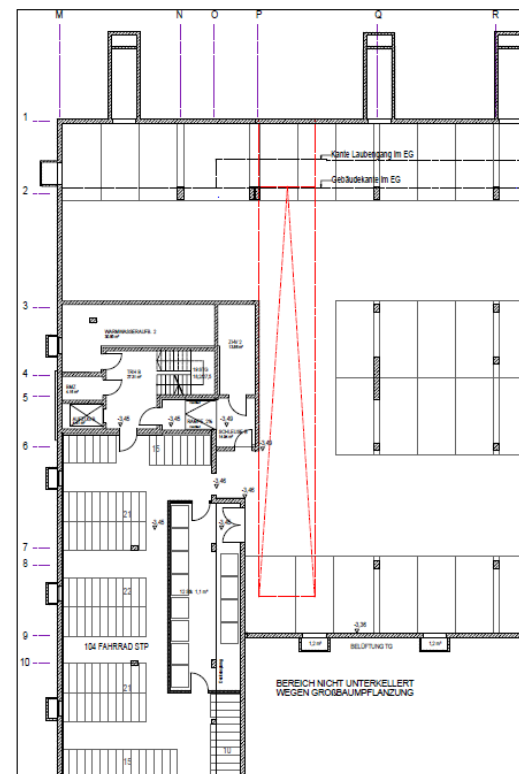
Anlage 4



Schnitt



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss TG



Auszug aus dem
VBSP Nr. 5013-2 Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)
o. M.

BAUHER: FPG Projekt GmbH Kurt-Huber-Ring 12 82256 Fürstenfeldbruck	PROJEKT: 1301
PLANUNGSDATUM: 08.12.2020	PLAN: 04
PLANHALTERSTAB: TG-Rampe 'neu'	
BAUHER: FPG Projekt GmbH Kurt-Huber-Ring 12 82256 Fürstenfeldbruck	
PROJEKT: 1301	

Protokoll

Arbeitskreis B-Plan Nr. 50/13-2 „Östlich Industriestraße Teil 2 Nord“

**am 19.02.2021 von 11:00 Uhr bis 12:00 Uhr
als Videokonferenz**

Anwesende Personen:

1. Herr Erich Raff, Oberbürgermeister (CSU)
2. Herr Christian Stangl, 2. Bürgermeister (Grüne)
3. Herr Mirko Pötsch, Referent Verkehr, Tiefbau (SPD)
4. Herr Christian Götz, Referent Planung, Hochbau (BBV)
5. Herr Thomas Brückner, (Grüne)
6. Frau Dr. Alexa Zierl, Referentin Klimaschutz und Energie (ÖDP)
7. Herr Johannes Dachsel/ Stadtbaurat, Stadt Fürstenfeldbruck
8. Frau Birgit Thron, SGL 34
9. Herr Markus Reize, SGL 41
10. Frau Dr. Monserrat Miramontes, SG 41
11. Frau Elvira Erber, SG 41
12. Frau Carina Schott, SG 42
13. Herr Dr. Udo Klotz; Eigentümer
14. Herr Walter Büchl, B+Z Architekten
15. Herr Sebastian Seth, Büro Komplan

Beginn: 11:00 Uhr

Herr Reize begrüßte alle Anwesenden und gab an Frau Erber weiter. Durch Frau Erber erfolgte ein kurzer Abriss über die aktuellen Unterlagen (welche im Vorgriff zum Arbeitskreis an alle Mitglieder des Arbeitskreises versendet wurden) anhand der Prüfpunkte aus dem letzten Arbeitskreis vom 20.02.2021.

Anschließend stellte Herr Büchl (Büro B+Z) die überarbeitete Planung vor. In der nachfolgenden Diskussion verständigten sich die Teilnehmer insbesondere auf folgende Punkte, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind:

1. Fahrradstellplätze

- Die Fahrradstellplätze sollen im Innenhof an die nordwestliche Ecke vom südlichen Bereich verlegt werden, um den Wurzelbereich der Großbäume besser freizuhalten
- Zusätzlich zu den Stellplätzen in der nordwestlichen Ecke (außerhalb des Innenhofes) sollen zur Industriestraße hin noch Fahrradstellplätze entstehen
- Stellplätze für Anhänger- und Lastenfahrräder sollen ebenfalls vorgesehen werden
- Vorschlag 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.

2. Otl- Aicher-Straße

- 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
- Die Rotmarkierung im Bereich der Feuerwehrezufahrt kann entfallen, der Gehweg soll durchgezogen werden
- Die Senkrechtparkplätze sollen in der Mitte unterbrochen werden, damit Fußgänger zum südlichen Gehweg queren können

3. Fassadengestaltung

- Bitte an Eigentümer, die Fassadengestaltung der Straßenfassaden, insbesondere der Laubengänge, zu optimieren (lebendiger, weniger trist), dabei prüfen, ob nicht beispielsweise „bewegliche Paneele“ möglich sind

Zum Ende (gegen 12:00 Uhr) waren sich alle Beteiligten einig, dass nach Freigabe des Protokolls, das Verfahren weitergeführt werden kann und eine neue Beratung im PBA möglich ist. Die Bauherren versichern, die offenen Punkte im Zuge der weiteren Ausarbeitung des Projekts zu beachten.

Fürstenfeldbruck
26.02.2021

Dachsel, Reize, Erber, Schott

Herrn
Stadtbaumeister
Johannes Dachsel

Der Umweltbeirat

5. Februar 2021

Arbeitskreis B-Plan 50/13-2 –Stellungnahme Umweltbeirat

Sehr geehrter Herr Dachsel,

vielen Dank dafür, dass Sie uns die Möglichkeit geben, zum B-Plan 50/13-2 Stellung zu nehmen.

Nachfolgend unsere Anmerkungen:

Die vier Themen, die für den Stadtrat Anlass waren, den Beschluss nochmal aufzuschieben und einen Arbeitskreis damit zu betrauen, sind alle der Freiraumplanung zuzuordnen. Aus unserer Sicht ist es daher nicht verständlich, dass im Arbeitskreis keine Person mit der entsprechenden Fachkunde in diesem Bereich vertreten war.

Der Arbeitskreis favorisiert die Variante C (TG-Zufahrt), möchte den Gebäudekomplex so verorten wie vom Investor vorgeschlagen und ist bereit, die bestehenden Bäume an der Industriestraße zu beseitigen unter der Voraussetzung gleichwertigen Ersatzes.

Unser Ansatz ist, das Projekt aus der Perspektive der Bauleitplanung zu betrachten und eine nachhaltige und zukunftsfähige Stadtplanung zu erreichen. Schließlich geht es um die Bearbeitung eines Bebauungsplanes, der Grundlage und Vorgabe für die Bebaubarkeit des Gebietes ist. Die Investorenwünsche müssen sich den kommunalen Planungsvorgaben unterordnen und sie sind nachrangig.

Wir schlagen vor, den gesamten Gebäudekomplex nach Norden (ca. 4-6m) in Richtung Pucher Sportschule und nach Osten (ca. 3-5m) zu verschieben und ihn komplett samt Innenhof mit einer Tiefgarage auszustatten. Die Erhöhung um ein Stockwerk wäre eine städtebauliche Option, die zu prüfen ist.

Im Einzelnen bringt das folgende Vorteile:

- ⑩ keine lange Zufahrt im Norden, sondern Erhalt einer ruhigen Grünzone ohne Stellplätze
- ⑩ eine kurze Zufahrt von der Industriestraße aus direkt in Gebäude 2 (Var. A) oder in Haus 1
- ⑩ Minimierung der Versiegelungsfläche nördlich Haus 3, die Feuerwehrezufahrt ggfs. auf Schotterrassen vorsehen bzw. durch die Laubengänge ganz aufgeben zu können
- ⑩ keine Lärmbelastung durch TG Zu- und Ausfahrt nahe der östlichen Nachbarbebauung
- ⑩ Baumerhalt und Ergänzungen (Baumpflanzungen) auf der Nordseite zur Pucher Sportschule hin
- ⑩ mehr Tiefgaragenstellplätze durch Unterkellerung des gesamten Gebäudekomplexes (einschließlich des Südteils des Innenhofes und von Haus 1). Damit können bedarfsgerecht Stellplätze für Menschen mit Behinderung und überdachte Fahrradstellplätze auf der Südseite von Haus 1 zur Verfügung gestellt werden und die Stellplätze nördlich Haus 3 entfallen.
- ⑩ Bündelung des ruhenden Verkehrs an der Oberfläche und Zuordnung zu Gewerbe und Straßenraum (im Süden von Haus 1)
- ⑩ flächensparende Bebauung durch Tiefgaragen, ggfs. auch Erhöhung um 1 Stockwerk
- ⑩ Erhalt der Straßenraum wirksamen Baumkulisse an der Industriestraße, was im Übrigen vom Stadtrat gefordert wurde

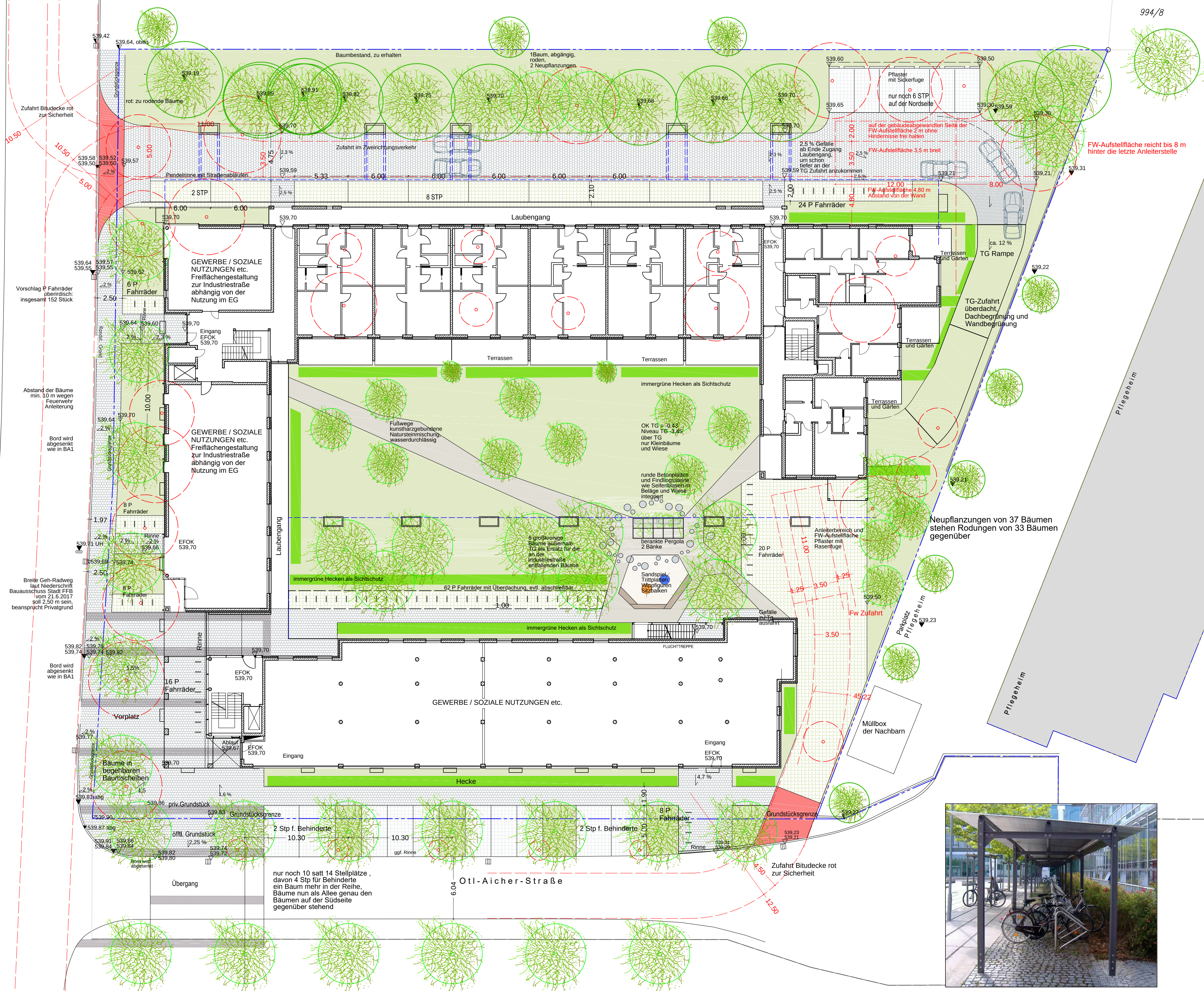
Gemeinsames Ziel sollte es sein, die Möglichkeiten, die wir im Rahmen der Bauleitplanung als Instrument zur Verfügung haben, für eine beherzte, nachhaltige und am Klimawandel orientierten Stadtplanung zu nutzen um Fürstenfeldbruck zukunftsweisend zu gestalten.

Der Umweltbeirat unterstützt dabei gerne, wo immer es möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen



Georg Tschärke
Vorsitzender des Umweltbeirats



- 539.29 Höhe Bestand
 539.29 Höhe Bestand, wird beibehalten
 539.31 Höhe geplant
- Baum, zu roden
 Baum, Bestand, wird erhalten
 Baum, geplant
- Wiese
 Betonpflaster mit Grünfuge
 Betonpflaster mit Sickerfuge
 Betonpflaster, dunkle Bänderung
 kunstharzgebundene Natursteinmischung wasserdurchlässig
 Bitudecke, rot bzw. schwarz

Projekt:

 Otl-Aicher-Str. FFB-Buchenau 2.BA
 FINr 1000/12

Bauherr:

 APG GmbH
 Kurt-Huber-Ring 12, 82256 Fürstfeldbruck

Architekt:

 B+Z Architekten GmbH
 Alter Markt 9, 93309 Kelheim

Planinhalt:

Entwurf Außenanlagen, Vorabzug

Maßstab und Datum:

M 1: 200 28.01.2021

Planverfasser:

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

 Beispiel für eine Fahrradüberdachung (Scheck Architekten)
 im Gartenhof, bei Bedarf abschließbar

