

Sitzungsunterlagen

17. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

20.10.2021

Planungs- und
Bauausschuss
20.10.2021

Planungs- und
Bauausschuss
20.10.2021

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

TO_PBA_2021_10_20_oe	5
----------------------	---

Vorlagendokumente

TOP Ö 2 Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses und eines Zweifamilienhauses, Krautgartenweg Fl.Nrn. 9/3 und 9/4, Gemarkung Aich	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss (PBA 20.10.2021) 2431/2021	7
TOP Ö 3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/11-1 "Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße"	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss (PBA 20.10.2021) 2535/2021	13
Anlage 1 PBA BBP 50-11-1 Aufstellungsbeschluss vom 14.04.2021 2535/2021	25
Anlage 1 STR BBP 50-11-1 Aufstellungsbeschluss neu und Aufhebung Aufstellungsbeschluss alt vom 27.04.2021 2535/2021	29
Anlage 2 V+E 50 11-1 Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße Vorentwurf Stand 27.04.2021 2535/2021	31
Anlage 2 V+E 50 11-1 Satzung Stand 27.04.2021 2535/2021	33
Anlage 2 V+E 50-11-1 Begründung Stand 27.04.2021 2535/2021	41
Anlage 3 A 1 Stellungnahme der Anwohner Hieke Sturm Bocchino vom 13.06.2021 2535/2021	59
Anlage 3 A 2 Stellungnahme der Anwohner Küppers vom 21.06.2021 2535/2021	63
Anlage 3 A 3 ISARKIES PAB Stellungnahme B-Plan vom 09.07.2021 2535/2021	65
Anlage 4 B 1 7 Stellungnahme der DB AG vom 08.06.2021 2535/2021	67
Anlage 4 B 1 20 Stellungnahme der Handwerkskammer vom 22.06.2021 2535/2021	69
Anlage 4 B 1 23 Stellungnahme von Vodafone vom 15.06.2021 2535/2021	73
Anlage 4 B 1 26 Stellungnahme Kreisbrandrat vom 21.06.2021 2535/2021	75
Anlage 4 B 1 35 Regierung von Oberbayern Höhere Landesplanung vom 28.05.2021 2535/2021	77
Anlage 4 B 1 53 Stellungnahme WWA vom 26.05.2021 2535/2021	79
Anlage 5 B 2 05 Stellungnahme Bund Naturschutz vom 21.06.2021 2535/2021	81
Anlage 5 B 2 31 Stellungnahme LRA vom 25.06.2021 2535/2021	83
Anlage 5 B 2 44 Stellungnahme Umweltbeirat vom 21.06.2021 2535/2021	89
Anlage 5 B 2 50 Stellungnahme Brucker Verkehrsforum 1 vom 21.06.2021 2535/2021	91
Anlage 5 B 2 50 Stellungnahme Brucker Verkehrsforum 2 vom 21.06.2021 2535/2021	93
Anlage 6 V+E 50-11-1 Bereich zwischen Kurt-Huber-ring und Industriestraße vorläufiger Entwurf Stand 20.10.2021 2535/2021	95

Planungs- und
Bauausschuss
20.10.2021

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, 05.10.2021

Einladung zur 17. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu der am **Mittwoch, 20.10.2021, 18:00 Uhr**, im großen Sitzungssaal des Rathauses stattfindenden Sitzung **des Planungs- und Bauausschusses** ein.

ACHTUNG:

Auf Grund eines vorgezogenen nichtöffentlichen Tagesordnungspunktes **beginnt** die **öffentliche Sitzung** voraussichtlich um **ca. 18.30 Uhr**

Tagesordnung:

Nichtöffentlicher Teil:

1. Grundstücksangelegenheit

Öffentlicher Teil: **Beginn um ca.18.30 Uhr**

1. Bekanntgabe von in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
2. Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses und eines Zweifamilienhauses, Krautgartenweg Fl.Nrn. 9/3 und 9/4, Gemarkung Aich
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/11-1 "Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße"

4. Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil:

2. Verschiedenes

Freundliche Grüße



Christian Stangl
2. Bürgermeister

Planungs- und
Bauausschuss
20.10.2027

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2431/2021

17. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses und eines Zweifamilienhauses, Krautgartenweg Fl.Nrn. 9/3 und 9/4, Gemarkung Aich			
TOP - Nr.	Ö 2	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	06.05.2021	
Verfasser	Baumgärtner, Sandra	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB:		
		Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Kenntnisnahme	20.10.2021	Ö

Beschlussvorschlag:

Das Vorhaben wird zur Kenntnis genommen.

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

Sachvortrag:

Gegenstand des Antrages:

Die in 2 Vorbescheiden beantragten Bauvorhaben befinden sich in südöstlicher Lage des Ortsteils Aich an der Ecke Ebnerweg zu Krautgartenweg.

Beide Baugrundstücke grenzen direkt aneinander. Beantragt wurden zum einen der Neubau eines Einfamilienhauses (hier Haus 1 genannt) und der Neubau eines Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (hier Haus 2 genannt).

Haus 1 hat eine Grundfläche von 103 m² mit einer Höhenentwicklung von E+D mit Satteldach. Dem Wohngebäude ist nach Süden hin eine Terrasse von ca. 37 m² vorgelagert, bei der die Grundfläche etwas über die Hälfte überdacht ist.

Für dieses Einfamilienhaus werden 2 Carports und ein Stellplatz beantragt. An den nördlichen Carport schließt sich ein kleiner Anbau an.

Haus 2 hat eine Grundfläche von 163 m² mit einer Höhenentwicklung von E+D mit Satteldach.

Die 3 erforderlichen Stellplätze für das Haus 2 werden ebenfalls direkt auf dem Grundstück nachgewiesen.

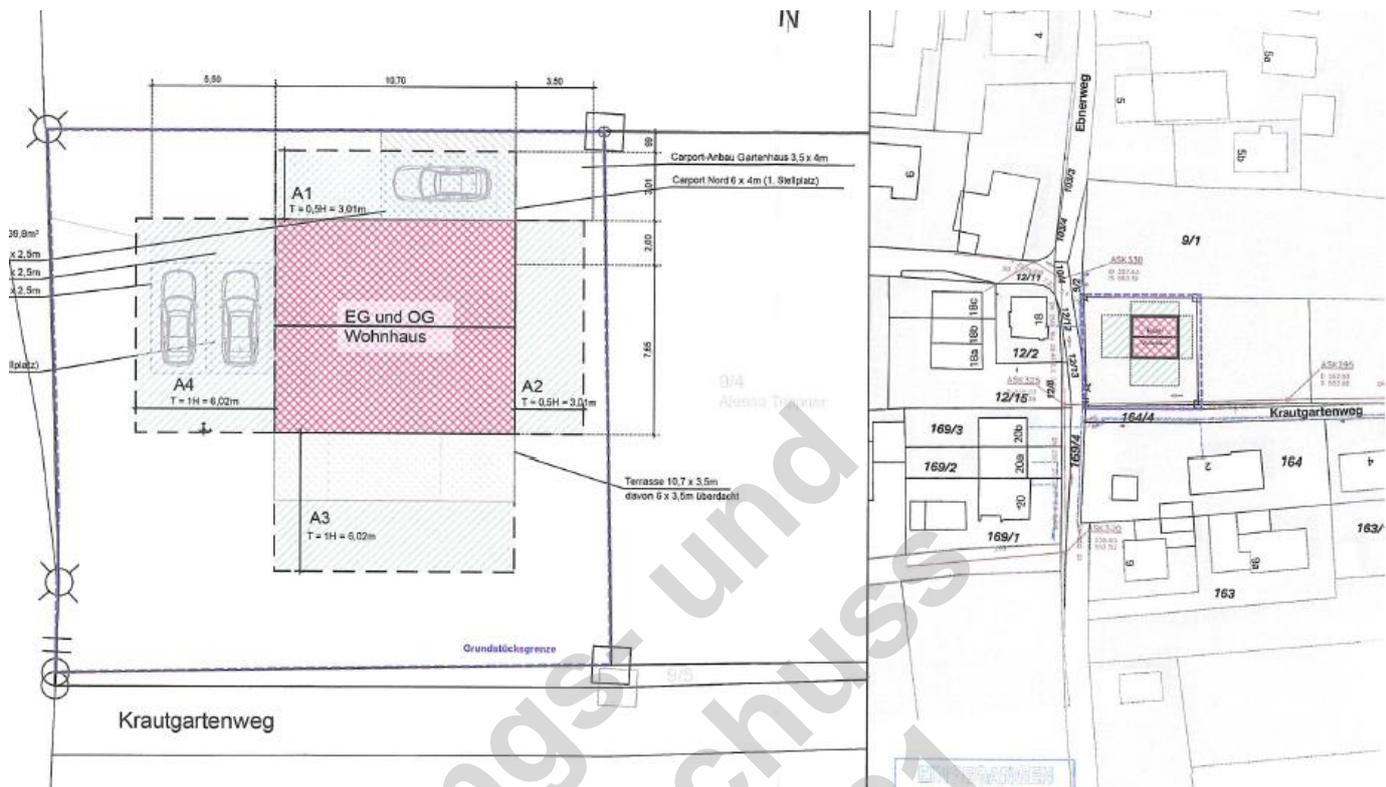
Die Bauvorhaben liegen im nicht überplanten Innenbereich.

Die beiden Grundstücke stellen sich als Baulücke dar, weil die benachbarten Grundstücke Teil eines Bebauungszusammenhangs sind und das Baugrundstück mitprägen.

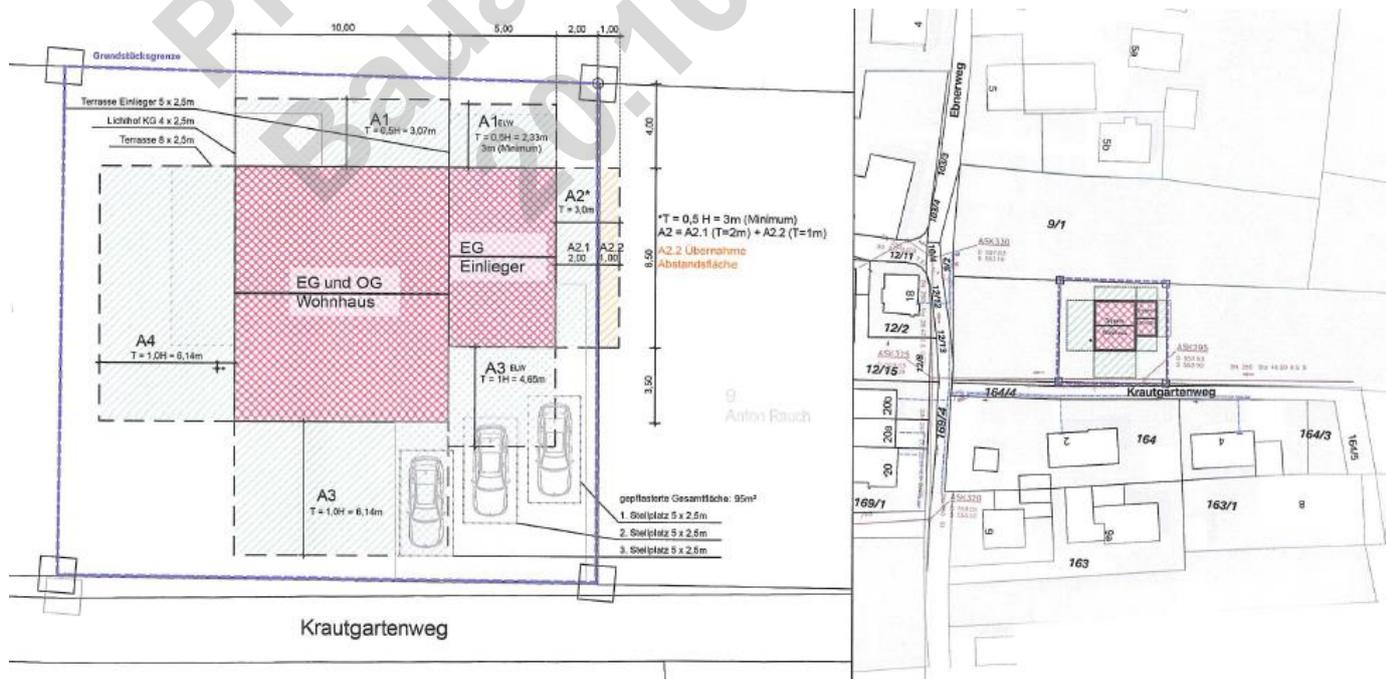
Sie sind demzufolge nach § 34 Baugesetzbuch-BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung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

Plandarstellungen:

1. Lage der Baugrundstücke innerhalb des Ortsteils Aich



2. Lageplan Haus 1, maßstabslos



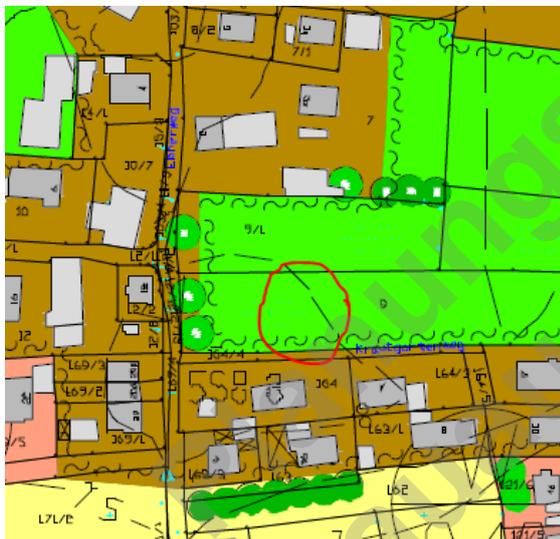
3. Lageplan Haus 2, maßstabslos

Städtebauliche Einschätzung der Stadtplanung:

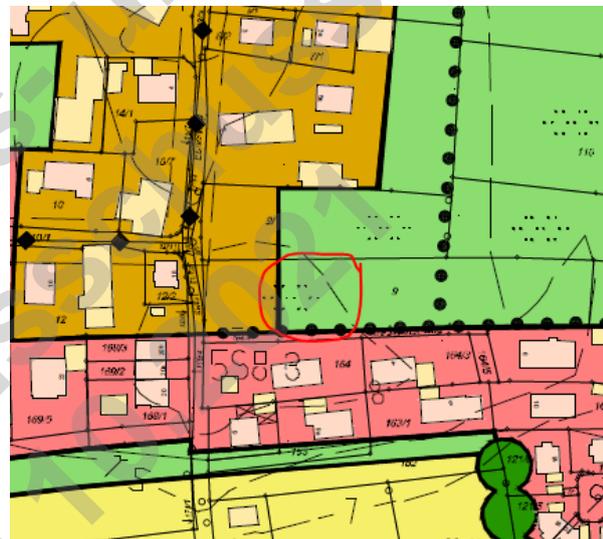
Das Bauvorhaben ist gemäß Einschätzung des SG 42 nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Vorhabens als Grünfläche dargestellt.

Im Entwurf zur FNP-Neuaufstellung aus dem Jahr 2008 ist der Bereich des Vorhabens als Mischbaufläche dargestellt. Ziel war es, entlang des Ebnerwegs lediglich eine Bebauung in Form einer Bautiefe zu ermöglichen, während der östlich angrenzende Grünbereich erhalten werden soll. Darüber hinaus ist über den südlich angrenzenden Krautgartenweg eine geplante Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Ebnerweg und Weilerweg sowie zur Brucker Straße dargestellt.



Wirksamer FNP



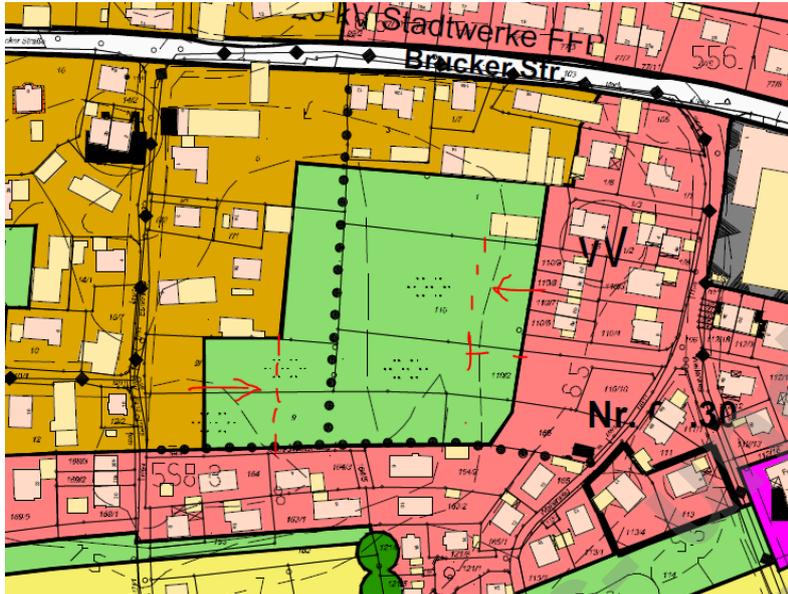
Entwurf FNP-Neuaufstellung 2008

Es wird davon ausgegangen, dass sich das geplante Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Die Erschließung über den Krautgartenweg (Eigentümerweg) erscheint grundsätzlich gesichert.

Obwohl das Vorhaben den o. g. Planungsüberlegungen aus dem Jahr 2008 widerspricht wird es aus heutiger Sicht vor dem Hintergrund, dass die bestehende Bebauung östlich des Ebnerwegs im weiteren Verlauf nach Norden auf eine Tiefe von ca. 50 m eine zweireihige Bebauung aufweist eine Bebauung bis auf diese Tiefe für vertretbar erachtet; dies gilt auch für eine vergleichbare Entwicklung nördlich des Vorhabens. Östlich davon wird der vorhandene Grünbereich als Außenbereich eingestuft.

Allerdings wird darauf hingewiesen, dass durch das Vorhaben in Verbindung mit einer im rückwärtigen Bereich des Weilerwegs geplanten Erweiterung der Bebauung um eine Bauzeile, welche die Aufstellung eines Bebauungsplans erfordert, ein Bezugsfall für eine weitere ungewünschte Entwicklung in den Grünbereich

geschaffen werden könnte. Deshalb wird es als erforderlich erachtet, im Zusammenhang mit dem vorgesehenen Bebauungsplan die weitere bauliche Entwicklung zu steuern und die geplanten Fuß- und Radwegeverbindungen zu sichern.



Angesichts der geplanten Fuß- und Radwegeverbindung wird es für erforderlich erachtet, im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben den Krautgartenweg (Länge: ca. 100 m, Breite ca. 3,0 m) auf 4,5 m zu verbreitern, um eine Begegnung Pkw-Pkw bei verminderter Geschwindigkeit zu ermöglichen. Die gemäß Antragsunterlagen abgefragte Breite von 4,0 m wird als etwas zu gering erachtet.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass aus Sicht der Stadtplanung für den Bereich zwischen der Brucker Straße, Krautgartenweg, Weilerweg und Ebnerweg für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

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

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2535/2021

17. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/11-1 "Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße" Billigungsbeschluss		
TOP - Nr.	Ö 3	Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:		Erstelldatum	06.09.2021
Verfasser	Erber, Elvira Schott, Carina	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:	
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	20.10.2021
			Ö

Anlagen:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Anlage 1 Beschlussbuchauszüge : <ul style="list-style-type: none"> - PBA BBP 50/11-1 Aufstellungsbeschluss vom 14.04.2021 - STR BBP 50/11-1 Aufstellungsbeschluss neu und Aufhebung Aufstellungsbeschluss alt vom 27.04.2021 2. V+E 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“ Vorentwurf Stand 27.04.2017 3. A Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung 4. B 1 Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung/ Hinweise 5. B 2 Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung/ Anregungen 6. V+E 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“ vorläufiger Entwurf Stand 20.10.2021 (nur Lageplan)
----------	--

Beschlussvorschlag:

1. Der in der Anlage 6 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 20.10.2021.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) Abs. 4 (2) BauGB durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, gegebenenfalls erforderliche redaktionelle Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen.

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

Sachvortrag:**I 1. Sachstand**

In der **Stadtratssitzung** vom 27.04.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50/ 11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“ gefasst sowie die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 25.11.2014 beschlossen. Außerdem wurde die Verwaltung beauftragt, die **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 50/ 11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“ gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB i.v.m § 3 Plansicherungsgesetz **durchzuführen** (s. Anlagen 1).

Dies erfolgte im Zeitraum vom 21.05.21 – bis einschließlich 22.06.2021.

II. *Behandlung der Stellungnahmen***A ANREGUNGEN AUS DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen.

Pkt.	Bürger	Datum	Einwand/ Ja	Einwand/ nein	Hinweise
1.	Bürger Hieke	13.06.2021	x		
2.	Bürger Küppers	21.06.2021	X		
3.	Eigentümer Isarkies	09.07.2021	x		x

Pkt. 1 Bürger Hieke vom 13.06.2021 Einwände zu den Punkten:

- unterschiedliche Planungsstände
- Brandschutz
- Frage nach den Halte- /Stellplätze der Kita
- Frage nach der Mindestfläche für Kita Spielplätze
- Situation zukünftig zu Stellflächen/ Parkplätzen/ Mobilitätskonzept
- Gebäudehöhen

Anmerkung der Verwaltung:

Die Anmerkungen/ Einwände werden zur Kenntnis genommen. Die Gestaltung der Lärmschutzwand soll der Eigentümer den unmittelbaren Anliegern zur Abstimmung zusenden.

Pkt. 2 Bürger Küppers vom 21.06.2021 Einwände zu den Punkten:

- keine Notwendigkeit für die Änderung des Bebauungsplanes
- Gebietskategorie
- Stellplätze
- Abstandsflächen
- Verkehr
- städtebauliche Überlegungen der Stadt nicht nachvollziehbar

Anmerkung der Verwaltung:

Die Anmerkungen/ Einwände werden zur Kenntnis genommen.

Pkt. 3 Eigentümer Isarkies vom 09.07.2021:

- Mehrung der Geschossfläche von 5.550qm auf 5.830 qm
- Die Spielplatzfläche mit 160qm für den Wohnkomplex unterschreitet den Flächenansatz der Stadt München geringfügig. Es wird beantragt, diese Unterschreitung um ca 8 qm (5%) zu akzeptieren.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Eigentümer gibt als Grund für die Erhöhung der Geschossflächen die noch nicht abgeschlossene Planung vor. Die Wandstärken sind noch nicht abschließend geklärt. Aufgrund des Klimaschutzprogramms wird deshalb von einem zusätzlichen Flächenbedarf von 15 cm rund um die Gebäudehülle ausgegangen was der beantragten Mehrung von 5 % entspricht.

Die Verwaltung empfiehlt der Geschossflächenmehrung zuzustimmen mit der Ausnahmeregelung, die zusätzlichen 280 qm Überschreitung ausschließlich für die Wärmedämmung zuzulassen.

Beim Spielplatz wird nach der neuen (erst kürzlich in Kraft getretenen) Gestaltungssatzung der Stadt Fürstenfeldbruck pro 25 qm Wohnfläche 1,5 qm Spielplatzfläche benötigt. Dies würde bei dieser Planung einer Fläche von 168 qm entsprechen. 160 qm können nur hergestellt werden. Die Verwaltung empfiehlt trotzdem der Unterschreitung zuzustimmen, da die Planung dieses Bereiches schon mehrere Jahre läuft und die Gestaltungssatzung erst vor kurzem in Kraft getreten ist.

B STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

Pkt.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Einwand/		Hinweise
			Ja	nein	
1.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck (AELF)	19.05.2021		x	
2	Amt für ländliche Entwicklung, München				
3	Bayerischer Bauernverband, München				
4	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München				
5	Bund Naturschutz e.V.	21.06.2021	X		

Pkt.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Einwand/	Einwand/	Hinweise
			Ja	nein	
6	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben				
7	DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München	08.06.2021			x
8	Deutsche Post Immobilien-service GmbH, Niederlassung München				
9	Deutsche Telekom AG, PTI 23				
10	Energie Südbayern GmbH				
11	Evang.-Luth. Pfarramt Erlöserkirche				
12	Evang.-Luth. Pfarramt Gnadenkirche Fürstenfeldbruck				
13	Fachhochschule für öffentliche Verwaltung und Rechtspflege in Bayern				
14	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH				
15	Gemeinde Alling	19.05.2021		x	
16	Gemeinde Emmering	21.06.2021		x	
17	Gemeinde Maisach				
18	Stadt Olching	18.06.2021		x	
19	Gemeinde Schöngeising				
20	Handwerkskammer für Oberbayern	22.06.2021			x
21	Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Augsburg				
22	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	09.06.2021		x	
23	Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region: Bayern	15.06.2021			x
24	Kath. Pfarramt -St.Bernhard-				
25	Kath. Pfarramt -St.Magdalena-				
26	Kreisbrandrat Hubert Stefan	25.06.2021			x
27	Kreishandwerkerschaft				
28	Kreisheimatpflegerin Susanne Poller				
29	Kreisjugendring				
30	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (LBV) KG Fürstenfeldbruck				
31	Landratsamt Fürstenfeldbruck Referat 21	25.06.2021	x		x
32	LBV-Naturschutzinfozentrum Kreisgruppe FFB				
33	Münchener Verkehrs- und Tarifverbund GmbH				
34	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München				
35	Regierung von Oberbayern - SG 800 / 801 Höhere Landesplanung -	28.05.2021			x
36	Regierung von Oberbayern Gewerbeaufsichtsamt	17.05.2021		x	

Pkt.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Einwand/		Hinweise
			Ja	nein	
37	Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern-				
38	Regionaler Planungsverband München	31.05.2021		x	
39	Staatl. Schulamtsamt Fürstenfeldbruck				
40	Staatliches Bauamt Freising - Servicestelle München -	25.05.2021		x	
41	Stadtbrandinspektor Michael Ott				
42	Stadtwerke Fürstenfeldbruck - Strom- und Fernwärmeversorgung -				
43	Stadtwerke Fürstenfeldbruck - Wasserversorgung-				
44	Umweltbeirat	22.06.2021	x		x
45	Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf				
46	Wasserwirtschaftsamt München	26.05.2021			x
47	Zweckverband zur Wasserversorgung				
48	Bundeswehr	28.05.2021		x	
49	telefonica	09.06.2021		x	
50	Brucker Verkehrsforum, Herr Brückner	16.06.2021	x		x

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 4)

- DB Services Immobilien GmbH vom 08.06.2021
- Handwerkskammer für Oberbayern, vom 22.06.2021
- Kreisbrandrat Hubert Stefan, vom 20.06.2021
- Regierung von Oberbayern, SG 42 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung vom 28.05.2021
- Wasserwirtschaftsamt München vom 26.05.2021
- Vodafone vom 15.06.2021

Anmerkung der Verwaltung:

In den o.g. Stellungnahmen werden Hinweise bzw. Anregungen geäußert, die sich vor allem auf Leitungstrassen, Nachverdichtung, Gebietskategorie, Schädlichen Bodenveränderungen und Niederschlagwasserbeseitigung beziehen. Es erfolgt eine entsprechende Ergänzung eines Hinweises zum Bodenaushub sowie zur Niederschlagwasserbeseitigung.

B 2 Behörden und Träger öffentlicher Belange, von denen Äußerungen oder Anregungen eingegangen sind, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind (Anlage 5)

- Bund Naturschutz vom 21.06.2021
- Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 25.06.2021
- Stadt Fürstenfeldbruck SG 32
- Umweltbeirat vom 22.06.2021
- Brucker Verkehrsforum vom 16.06.2021

B 2.1 Änderungsvorschläge

Pkt. 5 Bund Naturschutz e.V. Schreiben vom 21.06.2021

1. Bebauungsdichte und sommerlicher Hitzeschutz
Ausstattung mögl. vieler befestigter Flächen mit versickerungsfähigen Belägen
2. Begrünung aller Flachdächer
3. Kombination üppiger Begrünung und PV Anlagen
4. Stärkere Begrünung der Fassaden
5. Fassadenmaterial Holz
6. Erhalt der Straßenbäume und Rücksicht auf Wurzelbereich der Bäume
7. Verweis auf die Stellungnahme des Verkehrsforums
8. Fahrradabstellplätze gem. ADFC Empfehlung

Anmerkungen der Verwaltung:

Die Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung wird auch auf die Flächen mit PV Anlagen ausgeweitet. Die Empfehlung für eine Berankung der Fahrradanlagen wird in den Hinweisen aufgenommen.

Das Planzeichen wird unter Hinweis eingeführt: „Baum Bestand“. Dieses wird für die Bäume außerhalb des Geltungsbereiches verwendet und die 2 Straßenbäume, die aufgrund ihrer eingeschränkten Vitalität möglicherweise ersetzt werden müssen. (Siehe hierzu Umweltbeirat und Verkehrsforum)

Punkt 31 Landratsamt Schreiben vom 25.06.2021

1. Geltungsbereich
2. Ableitung aus dem Flächennutzungsplan, rechtskräftige Bebauungspläne, Regionalplanung
3. Ortsplanung
4. Erschließung
5. Festsetzungen durch Planzeichnung, Planzeichen und Text
6. Begründung
7. Sonstiges, Verfahrensvermerke, Vorhaben- und Erschließungsplanung / Planunterlagen,
8. Abfallrecht
9. Immissionsschutz
10. Naturschutz und Landschaftspflege
11. Wasserrecht

- 12. Straßenverkehrsamt
- 13. Verkehrsplanung
- 14. Öffentlicher Nahverkehr

Anmerkungen der Verwaltung:

Der FNP wird im Zuge einer Berichtigung an den V+E-Plan angepasst. In der Planzeichnung wird die GR und GF ergänzt, die Baumkronendurchmesser in Zeichnung und Legende vereinheitlicht und Wort- und Tippfehler in den Festsetzungen korrigiert. In den Hinweisen wird das Erfordernis einer Wasserrechtlichen Regelung ergänzt. In der Begründung werden die gewünschten Ergänzungen zum LEP übernommen. Aktualisierte Gutachten werden eingearbeitet.

Pkt. 44 Umweltbeirat, Schreiben vom 22.06.2021

- 1. Dach – und Fassadenbegrünung
- 2. Fotovoltaik
- 3. Abstellen von Fahrrädern
- 4. Kurzparker
- 5. Baumpflege und zukünftige Planungen

Anmerkungen der Verwaltung:

Der Hinweise zur Erweiterung des Wurzelraumes unter Rad- und Gehweg werden in der Satzung unter Hinweise aufgenommen. (Ergänzungen zur Begrünung siehe Punkt 5)

Pkt. 50 Brucker Verkehrsforum, Schreiben vom 16.06.2021

- 1. Parksituation
- 2. Straßenumgestaltung
- 3. Fußgängerübergänge
- 4. Einstufung als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich mit Tempo 20 km/h

Anmerkungen der Verwaltung:

Die Verkehrsplaner der Stadt haben den Vorschlag des Verkehrsforums zur Umgestaltung dieses Bereiches geprüft. Dieser wird als solcher Befürwortet. Der Radfahrstreifen an der östlichen Seite der Straße kann aufgrund der notwendigen Straßenbreiten nur ein Schutzstreifen sein.

Darüber hinaus wird hinsichtlich der Stellplatznutzung folgendes vorgeschlagen:

Die in der aktuellen Planung vorgesehenen Stellplätze am Kurt-Huber-Ring sollen öffentlich werden. Dabei sollen die Vorschläge des Brucker Verkehrsforums in die Planung mit einfließen. Die Kosten für die Herstellung der Stellplätze samt Gehwegverlegung werden von Isarkies übernommen. Genaueres wird noch vertraglich geregelt werden. Eine mündliche Zusage von Seiten Isarkies besteht bereits.

B.2.2 Anregungen, die im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt werden

Pkt. 5 Bund Naturschutz Schreiben vom 21.06.2021

- Bebauungsdichte und sommerlicher Hitzeschutz: möglichst viele befestigte Flächen mit versickerungsfähigen Belägen ausstatten

Anmerkungen der Verwaltung:

Mit den Festsetzungen wurden Maßnahmen gegen die sommerliche Überhitzung weitmöglich getroffen. Durch die bestehende angrenzende Bebauung und die teilweise bereits vorhandene Tiefgaragenunterbauung sind allerdings gerade hinsichtlich Begründung Einschränkungen vorhanden.

Auf die Festlegung von versickerungsfähigen Belägen wurde aufgrund der geringen Überdeckung der Bestandstiefgarage und damit der geringen Retentionskapazität des Tragschichtvolumens jedoch weitgehend verzichtet.

- Alle Flachdächer, auch die von Fahrradabstellplätzen, begrünen

Anmerkungen der Verwaltung:

Dies wurde mit den Festsetzungen bereits soweit möglich umgesetzt, in Form von begrünten Flachdächern oder Berankungen dort, wo die Bestandstiefgarage nur geringe Auflasten zulässt (Überdeckung Fahrradabstellplätze).

- Prüfen ob die Fassaden noch stärker begrünt werden können. Möglichkeiten sehen wir z.B. noch an der Nordfassade. Auch die beiden fensterlosen Giebelwände der westlichen Nachbarbebauung würden sich gut für eine großflächige Fassadenbegrünung eignen.

Anmerkungen der Verwaltung:

Die Fassadenbegrünung an den Bestandsgebäuden ist aus nachbarrechtlichen Gründen nicht möglich, die Möglichkeiten zur Fassadenbegrünung am BV selbst wurden ausgiebig geprüft. Die Möglichkeit der Begrünung wurde nur in der nun vorgesehenen Form gesehen. Auch hier ist die Tiefgaragenüberdeckung der begrenzende Faktor für eine erdgebundene Fassadenbegrünung.

- Fassadenmaterialien mit Holz wählen, die sich nicht übermäßig aufheizen.

Anmerkungen der Verwaltung:

In Bereichen ist Fassadenverkleidung mit Holz vorgesehen.

- Fahrradabstellplätze

Anmerkungen der Verwaltung:

Es gilt die Fahrrad-Abstellsatzung der Stadt. Hierin wird bereits auf die Empfehlungen des ADFC verwiesen. Ein zusätzlicher Verweis ist unnötig.

Pkt. 31 Landratsamt Schreiben vom 25.06.2021

Ortsplanung

Aus Sicht der Ortsplanung wird die Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sowie die verdichtete Bauweise begrüßt. Allerdings wird aufgrund der Gebäudehöhe des Südturms dringend angeregt, mögliche Verschattungen der umliegenden Wohnnutzungen zu prüfen.

Anmerkungen der Verwaltung:

Verschattungsnachweise auch für die Umgebung liegen vom Büro PAB vor (siehe Anhang). Aufgrund der Lage des Turms an der Straße und im Süden des geplanten Baukörpers wirft der Turm maximal im Winter am frühen Morgen einen Schatten nach Westen auf ohnehin verschattete Bereiche.

Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes sollte aufgrund der diversen sich überlagernden Flächendarstellungen ggf. zusätzlich in einem separaten Plan erfolgen.

Anmerkungen der Verwaltung:

Dargestellt sind Dienstbarkeiten für den westlichen Nachbarn. In der Begründung sind die Flächen der Abstandsflächen unter 5.2.4. und der Dienstbarkeiten für die Feuerwehr unter 4.3 getrennt und nachvollziehbar dargestellt. Dienstbarkeitsflächen für die Feuerwehr und die Geh- und Fahrtrechte überlappen sich. Die innere Erschließung des Plangebiets nutzt die gleichen Bewegungsflächen selbst, dh. die Zufahrt im Süden und die Fahrspur westlich des Gebäudes. Eine verdoppelte Darstellung dieser Flächen erscheint nicht klärend.

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden grundsätzlich keine erheblichen Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan erhoben. Lediglich wird folgende Anregung aus naturschutzfachlicher Sicht zur besseren Eingrünung zur bestehenden Bebauung und auch zur besseren Verschattung auf dem Spielplatzbereich des geplanten Kindergartens vorgeschlagen: Im Spielplatzbereich des geplanten Kindergartens im Norden des Bebauungsplanes ist ein Laubbaum I. Wuchsklasse oder 2 Laubbäume II. Wuchsklasse als Pflanzgebot vorzusehen.

Anmerkungen der Verwaltung:

Auf der Freispielfläche für den geplanten Kindergarten im Norden des Bauvorhabens sind lt. Planzeichen 3 Bäume 1. und 1 Baum 2. Ordnung festgesetzt. Damit ist die Anregung bereits übererfüllt.

C. Änderungsvorschläge / Sonstige Änderungen (Anlage 6)**Stadtverwaltung Stadt Fürstenfeldbruck**

Das SG32 (öffentliche Sicherheit und Ordnung) wurde von Beginn an in das Verfahren eingebunden und hat sich in einem Schreiben zusammenfassend wie folgt geäußert:

„Gemäß den neusten Erkenntnissen über den Einsatzbereich der Freiwilligen Feuerwehr Fürstenfeldbruck ist die Örtlichkeit im Zeitfenster zwischen 10 und 11 Minuten zu erreichen. Damit liegt nur eine geringfügige Überschreitung der 10 minütigen Hilfsfrist i.S. Nr. 1.2 VollzBekBayFwG vor.

Andererseits soll auf dem Baugrundstück mit der geplanten Kindertagesstätte auch eine kritische Infrastruktur errichtet werden, sodass auch eine geringfügige Überschreitung der Hilfsfrist nicht ganz unproblematisch ist.

In der Gesamtschau hält das SG 32 aber die Hilfsfristthematik einer Abwägung zugänglich.“

Diese Punkte wurden mit den Eigentümern, dem Planungsbüro Zwischenräume und dem Brandschutzgutachter des Vorhabenträgers besprochen und bearbeitet.

Der Brandschutzgutachter ist abschließend zu folgendem Ergebnis gekommen:

„Grundsätzlich ist für die Aufstellung, Unterhaltung und Ausrüstung einer Feuerwehr die Gemeinde zuständig. (Art. 1 BayFwG). Auch in Bezug auf die umliegenden Gebäude bestehen aus seiner Sicht bei einer Überschreitung mit bis zu 1 Minute keine Bedenken, insbesondere da die Hilfsfrist bei diesem Bauvorhaben aufgrund des Erschließungskonzeptes reduziert wird. Es ist kein Rangieren auf dem Grundstück erforderlich - die notwendigen Aufstellflächen liegen im öffentlichen Verkehrsraum des Kurt-Huber-Ringes. Weiterhin stehen für die Geschosse UG bis 4. OG für alle Nutzungseinheiten jeweils **zwei bauliche Rettungswege** zur Verfügung.

Lediglich für zwei Nutzungseinheiten innerhalb des Süd-Turms (5.OG und 6.OG) wird der zweite Rettungsweg über Geräte der Feuerwehr sichergestellt.

Da es sich jedoch um ein Gebäude der Gebäudeklasse 5 handelt, werden alle tragenden und aussteifenden Bauteile, Trennwände und Decken gem. den Forderungen der BayBO aus feuerbeständigen Bauteilen hergestellt, d.h. diese Bauteile besitzen **einen 90-minütigen Feuerwiderstand**.

So können betroffene Personen der o.g. Nutzungseinheiten, bei Entfall des ersten Rettungsweges, die verlängerte Hilfsfrist innerhalb der Nutzungseinheit überwinden und sich am Fenster bzw. der Loggia bemerkbar machen. Das ist auch von Vorteil für die Nutzung der Kinderkrippe im Erdgeschoss. Hier können zudem die Kinder an 3 Fassaden und aus allen Aufenthaltsräumen unmittelbar ins Freie gebracht werden. Damit wird der Situation durch die vorbeugenden, baulichen brandschutztechnischen Maßnahmen Rechnung getragen.“

Die Verwaltung kommt daher zu folgender Empfehlung:

Die oben genannten Einschätzungen hinsichtlich der geringfügigen Überschreitung der Hilfsfrist erscheinen grundsätzlich als nachvollziehbar. Es wird jedoch empfohlen, dieses Thema erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu klären und im Bebauungsplan lediglich einen Hinweis zur geringfügigen Überschreitung der Hilfsfrist aufzunehmen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird eine Freigabe durch einen Prüfsachverständigen erforderlich sein.

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

Planungs- und
Bauausschuss
20.10.2021

**Auszug
aus der Niederschrift über die
11. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 14.04.2021**

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 Pöttsch; Frau Judith Schacherl; Herr Johann Schilling; Herr Georg Stockinger; Frau Irene Weinberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“; Ergebnis des Fachbeirats, Aufstellungsbeschluss, Beschluss Vorentwurf
--------------	--

Sachvortrag:

Die Beschlussvorlage Nr. 2349/2021 vom 05.02.2021 (Anlagen: StR-Beschlussbuchauszug vom 25.11.2014, PBA Beschlussbuchauszüge vom 20.01.2016 und 17.12.2018, Tischvorlage vom 17.12.2018, Protokoll der 10. Fachbeiratssitzung vom 28.01.2021, Übersicht Prüfaufträge aus den Unterlagen 02_2021, Übersicht Planung 2016 zu 2021, Lageplan m. Umgriff Geltungsbereich, V+E 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“/Vorentwurf) sowie die darauf basierenden Ausführungen von **Herrn Reize** dienen den Ausschussmitgliedern als Diskussionsgrundlage. Daran anschließend stellt in Vertretung von Frau Dr. Blassy (PAB-Architekten) nunmehr **Frau Siedenburg** vom Architekturbüro Zwischenräume den aktuellen Stand sowie die Grundzüge des Bebauungsplan-Vorentwurfes dar.

Prinzipiell unterstützt **Stadtrat Pöttsch** die Baumaßnahme und hält angesichts eines sorgsamem Umgangs mit Grund und Boden eine gewisse Bebauungsdichte für wichtig. In seiner Funktion als Verkehrsreferent ist ihm die nach wie vor nicht zufrieden stellende Parksituation vor der Spardabank ein besonderes Anliegen. Nachdem ihm im Rahmen einer Begehung zugesichert wurde, im Zuge der vorliegenden Planungen hierfür eine Lösung herbeizuführen und er nunmehr den Ausführungen von Frau Siedenburg entnimmt, dass die entlang der Straße angeordneten Parkplätze nicht originär für die Spardabank angedacht sind, sieht er dringenden Handlungsbedarf. Außerdem sollten, sofern noch nicht eingeflossen, auch Überlegungen hinsichtlich der Verkehrsführung des Kreisels am Geschwister-Scholl-Platz angestellt werden, da die Baumaßnahme hierauf Einfluss haben wird. Außerdem möchte er wissen, welche Vorstellungen seitens der Stadt hinsichtlich des Betriebens der Kita verfolgt werden.

Stadtrat Brückner spricht ein großes Lob aus und beurteilt den Vorentwurf als städtebaulich sehr gut gelungen. Dennoch regt er angesichts der hohen Versiegelung in der Umgebung eine Dachflächenbegrünung sowie den Erhalt des Baumbestandes (Straßenbäume) am Kurt-Huber-Ring an. Problematisch sieht er die geplante Errichtung von

Parkbuchten zwischen den Straßenbäumen, da er einen Eingriff in den Wurzelbereich und folglich eine erhebliche Schädigung der Bäume befürchtet. Alternativ kann er sich auf einzelne dieser Flächen die Errichtung von Fahrradständern vorstellen. Gleichzeitig möchte er darauf hinweisen, dass bei den Fahrradabstellplätzen im Hof die vom ADFC empfohlenen Fahrradständer verwendet werden sollten. Abschließend bittet er noch um Auskunft, inwieweit die neue Abstandsflächensatzung Anwendung findet.

An den Anregungen von Stadtrat Brückner anknüpfend bittet **Stadträtin Dr. Zierl**, sofern noch nicht geschehen, in den Vorentwurf und in den Festsetzungen die Themen Dachbegrünung sowie Überdachung und Begrünung der Fahrradstellplätze im Bereich der Kita aufzunehmen. Weiter schlägt sie vor, mindestens zwei der öffentlichen Parkflächen entlang des Kurt-Huber-Rings als Fahrradstellplätze zu fixieren.

Mit dem Hinweis, dass es sich bei den Parkflächen entlang des Kurt-Huber-Rings um stadteigene Flächen handelt und nur mittelbar mit dem Bebauungsplan im Zusammenhang stehen, kann laut **2. Bürgermeister Stangl** durchaus die Anregung aufgegriffen und berücksichtigt werden.

Frau Siedenburg rät allerdings von einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan ab, da bei einer Änderung diese nur über eine entsprechende Bebauungsplanänderung möglich ist.

Angesichts des Wortbeitrages von Stadtrat Pöttsch zum Thema Kita bittet **Stadträtin Merkl** um gesonderte Behandlung im nichtöffentlichen Sitzungsteil.

Stadtrat Götz bedankt sich zunächst bei den Fachbeiratsmitgliedern für deren Geduld und Durchhaltevermögen, bei der Begleitung des doch über lange Jahre hinweg dauernden Prozesses. Gleichfalls lobt er das Ergebnis und sieht hierin alle Dinge berücksichtigt, insbesondere Punkte, die so hofft er, auch in der künftigen Gestaltungssatzung Verankerung finden werden. Die Gestaltung des Straßenraumes sieht er eher als Aufgabe der Stadt, welche auch in nicht allzu ferner Zukunft angegangen werden sollte.

2. Bürgermeister Stangl bedankt sich für das Lob und verdeutlicht, dass sowohl die Juroren als auch die Stadtratskollegen*innen Herr Schilling, Herr Dr. Rothenberger, Herr Stockinger, Frau Dr. Zierl, Herr Heimerl mit viel Engagement und Liebe zu den Dingen mitgearbeitet haben. Besonders hebt er auch die Arbeit der Verwaltung hervor und bedankt sich bei Herrn Kornacher, Herrn Dachsel, Herrn Reize sowie Frau Erber für das Einbringen ihres Fachwissens.

Nachdem auch **Stadtrat Lohde** sich im Namen seiner Fraktion bedankt und ein positives Resümee zieht, nimmt **Frau Siedenburg** zu den aufgeworfenen Fragen Stellung und verdeutlicht, dass es durchaus Möglichkeiten gibt, zwischen den Straßenbäumen ohne Weiteres Stellplätze zu errichten. Was die Zufahrten am Kreisel anbelangt, so bleiben diese unverändert. Die Abstandsflächen betreffend erklärt Frau Siedenburg, dass diese gemäß der „Satzung über die abweichenden Maße der Abstandsflächentiefe in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck“ sowie der aktuellen BayBO angeordnet sind und abweichend davon, die Abstandsflächen generell von 0,4 auf 0,5 H vergrößert werden. Die Anregung hinsichtlich einer Überdachung der Fahrradstellplätze im Bereich der Kita wird sie weitergeben.

Herr Reize weist darauf hin, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, demzufolge die Möglichkeit besteht, Dinge, welche nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden können, über den Vorhabenplan zu regeln. Was die Parkflächen für die Spardabank anbelangt, so sichert er eine Prüfung zu. Abschließend weist er darauf hin, dass unter Ziff. 5 des ausgereichten Beschlussvorschlages das Datum der Sitzung des Stadtrates insofern korrigiert werden muss, dass es die Sitzung vom 27.04.2021 ist, nachdem der Tagesordnungspunkt um eine Sitzung verschoben wurde.

Beschluss:

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 **27.04.2021**.

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 09.09.2021


Ramona Schmid
Schriftführerin



gez. Christian Stangl
2. Bürgermeister

Planungs- und
Bauausschuss
20.10.2021

**Auszug
aus der Niederschrift über die
16. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates
vom 27.04.2021**

Vorsitzender, Oberbürgermeister:

Herr Erich Raff;

2. Bürgermeister:

Herr Christian Stangl;

3. Bürgermeisterin:

Frau Dr. Birgitta Klemenz;

Stadtratsmitglieder:

Herr Dr. Robert Aldini; Herr Adrian Best; Herr Albert Bosch; Herr Dr. Marcel Boss; Herr Thomas Brückner; Herr Karl Danke; Herr Willi Dräxler; Herr Markus Droth; Frau Karin Geißler; Herr Peter Glockzin; Herr Christian Götz; Herr Jan Halbauer; Herr Philipp Heimerl; Herr Franz Höfelsauer; Frau Tina Jäger; Herr Dr. Georg Jakobs; Herr Martin Kellerer; Herr Dr. Johann Klehmet; Herr Dieter Kreis; Frau Hermine Kusch; Herr Andreas Lohde; Frau Johanna Luise Mellentin; Frau Gina Merkl; Herr Franz Neuhierl; Herr Michael Piscitelli; Herr Mirko Pötzsch; Herr Dr. Andreas Rothenberger; Frau Lisa Rubin; Frau Judith Schacherl; Herr Johann Schilling; Frau Katrin Siegler; Herr Georg Stockinger; Herr Florian Weber; Frau Irene Weinberg; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 7	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber Ring und Industriestraße“; Ergebnis des Fachbeirats, Aufstellungsbeschluss, Beschluss Vor- entwurf
--------------	--

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 2349/2021 vom 05.02.2021 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Ohne weitere Wortmeldungen kommt das Gremium zu folgenden

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die Auffassung des Fachbeirates zur aktuellen Planung wird geteilt.
2. Der im Stadtrat am 25.11.2014 beschlossene Aufstellungsbeschluss, Beschluss Vor-entwurf 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.

Ja-Stimmen: 39

Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 11.05.2021

S. Trnka

Sophie Trnka
Schriftführerin



gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

Planungs-
Bauausschuss-
20-10-2021

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 dB
 - 7.2 R_{w, ges} > 35 dB
8. Trafoanlage (wird ergänzt)

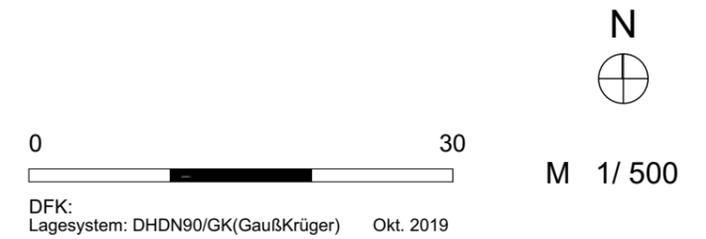
A 2 PLANZEICHEN HINWEISE:

- 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

Planungs- und
Bauausschuss
20.10.2021

Stadt Fürstenfeldbruck

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 50/11-1

„Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“

1.Änderung

- A Planzeichnung
- B Textliche Festsetzungen
- C Textliche Hinweise
- D Begründung

Stand: Vorentwurf

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

Stadt Fürstenfeldbruck
Oberbürgermeister Erich Raff
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Präambel:

Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt gemäß

§ 2 Abs.1 und §§ 9, 10, 12, 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch §3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S.350), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S.663) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

diesen Bebauungsplan, bestehend aus Textteil und Planzeichnung,

als Satzung.

B Textliche Festsetzungen

1. Allgemein

- 1.1 Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzen innerhalb seines Geltungsbereiches alle Festsetzungen des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 50/11 von 2008 vollständig.

2. Art der Nutzung

- 2.1 Es ist ein Urbanes Gebiet nach §6a BauNVO festgesetzt.

2.2 Im Urbanen Gebiet sind

- im Erdgeschoß an der Nordseite des Gebäudes die Nutzung einer Kindertagesstätte mit 2 Kinderkrippengruppen festgesetzt.
- im Erdgeschoß im südlichen Anschluss an die Kinderkrippe Gewerbeeinheiten oder Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke festgesetzt.
In den Gewerbeeinheiten sind nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Großflächige Food-Nutzung ist ausgeschlossen.
- im Erdgeschoß, Straßen abgewandt, gewerbliche Wohnnutzung, in Sinne von Service-Wohnen oder Wohnheimen, zugelassen.
- über dem Erdgeschoß Wohnen und in untergeordneten Anteilen auch Flächen für Nutzungen im Sinne des §13 BauNVO oder Büros zulässig.

- 2.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach §6a Abs. 3 sind nicht zulässig.

3. Maß der Nutzung

- 3.1 Auf dem Baugrundstück ist eine Geschoßfläche bis zu 5.550 qm zugelassen.
- 3.2 Es ist eine Verkaufsfläche für FOOD- Artikel mit 800 qm zulässig.
- 3.3 Die Fläche für die Kinderkrippe soll mindestens 325 qm BGF betragen.
- 3.4 Auf dem Baugrundstück ist eine Grundfläche der Hauptbaukörper mit 1.550 qm zugelassen. Einschließlich der Flächen nach §19(4) BauNVO ist eine Geschoßflächenzahl „GRZ erweitert“ von 0,98 zugelassen.

4. Abstandsflächen
 - 4.1 Die Abstandsflächen sind gemäß der „Satzung über die abweichenden Maße der Abstandsflächentiefe in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck“ vom 27.1.2021 sowie der aktuellen BayBO (Rechtsgültigkeit am 1.2.2021) angeordnet.
 - 4.2 Abweichend davon werden die Abstandsflächen generell vom 0,4 H auf 0,5 H vergrößert. Ausgenommen von dieser Vergrößerung sind die Abstandsflächen des „Turms“, des südwestlichen 7-geschoßigen Gebäudeteils.
 - 4.3 Die Flächen mit den Abstandsflächenübernahmen für die grenzständigen Gebäude auf Flur Nr. 1000/30 sind von diesen Abstandsflächen freizuhalten. Hier ist für die gegenüberliegenden Abstandsflächen des Neubaus eine verkürzte Abstandsfläche bis zu 0,1 H zugelassen.

5. Baukörpergestaltung
 - 5.1 Als Dachform sind Glasdächer oder begrünte Flachdächer zugelassen.
 - 5.3 Alle Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Wegefläche, Dachterrassen oder zur Anordnung von Photovoltaik-Anlagen genutzt werden.
 - 5.3 Die extensive Dachbegrünung ist als pflegeextensiver, artenreicher, autochthoner Trockenrasen mit landschaftstypischem Magersubstrat anzulegen. Das Substrat muss der FLL-Richtlinie entsprechen, gültig zum Zeitpunkt der Ausführung. Es ist ein durchwurzelbarer fachgerechter Bodenaufbau von mind. 12 cm Stärke vorzusehen. Abweichend davon ist im 1. OG ist eine intensive Dachbegrünung mit Gehölzen auf mind. 1/3 der nach oben offenen Binnenfläche auszuführen. Hierfür ist eine durchwurzelbare Substratstärke von mind. 45 cm vorzusehen. Ebenso sind im Bereich der Dachterrassen mind. 15 qm intensiv zu begrünen.
 - 5.4 Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zulässig, wenn sie bandartig, parallel und im Abstand ihrer Höhe zur Dachkante angebracht sind.
 - 5.5 Technisch und betriebstechnisch notwendige Aufbauten für Lüftungsanlagen und Aufzugsanlagen werden darüber hinaus zugelassen, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt sind.
 - 5.6 Es ist zu gewährleisten, dass auf der Tiefgaragendecke außerhalb von Gebäuden, Fahrspuren, Stellplatz- und Wegeflächen für die Pflanzflächen ein fachgerechter durchwurzelbarer Mindestaufbau von 60 cm hergestellt werden kann. Auf der Bestandstiefgarage ist aufgrund der Statik ausnahmsweise eine Reduktion auf 25 cm zulässig.
 - 5.7 Im Bereich der Kindertagesstätte ist eine Überschreitung der Baugrenze mit einem Vordach über dem Erdgeschoß umlaufend bis zu einer Tiefe von 1,5m, straßenseitig bis 2m zugelassen.

6. Stellplätze / Nebenanlagen
 - 6.1 Für Wohnnutzungen ist für Wohnungen bis einschließlich 90 qm Wohnfläche 1 Stellplatz nachzuweisen, für größere Wohnungen 1,5 Stellplätze - zuzüglich 10 % für Besucherstellplätze. Für andere Nutzungen gilt die „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS)“ der Stadt Fürstenfeldbruck.
 - 6.2 Mit dem Bauvorhaben neu errichtete öffentliche Parkplätze im angrenzenden Straßenraum werden nicht auf den Stellplatznachweis angerechnet.
 - 6.3 Bei Nachweis von Kunden- oder Besucherstellplätzen in der Tiefgarage ist die freie Zufahrbarkeit der zugeordneten Stellplätze durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen.
 - 6.4 Oberirdische Stellplätze sind nur frei zufahrbar zulässig.

- 6.5 Grenzen Stellplätze mit Ihrer Stirnseite an nicht befestigte Flächen, so sind die Überhangbereiche über 4,30m Stellplatztiefe hinaus zu begrünen.
- 6.6 Abstellanlagen für Fahrräder sind entsprechend der Kommunalen Fahrradabstellsatzung zu erbringen und gut erreichbar unterzubringen. Abstellanlagen für Fahrräder für die Kinderkrippe und Gewerbe sind in räumlicher Nähe zu den Eingangsbereichen zu errichten.
- 6.7 Stellplätze, Tiefgaragen mit Ihren Rampen, Fahrradabstellanlagen sind auf den jeweils dafür ausgewiesenen Flächen zu errichten. Sie sind abgestimmt mit der Gestaltung und im zeitlichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zu errichten. Müllbehälter sind in ausreichender Zahl in der Tiefgarage unterzubringen.
- 6.8 Erforderliche Schaltkästen oder Trafoanlagen sind in die Gebäude oder Nebenanlagen gestalterisch zu integrieren.
- 6.9 Neue Anlagen für Luftschächte zur Be- und Entlüftung der Tiefgarage sind bodengleich und bis zu einer Tiefe von 1,5 m auch entlang des Gebäudes innerhalb der Verkehrsfläche zulässig.
- 6.10 Grundleitungen des Gebäudes sind unterhalb der Gehwegaufweitung innerhalb der Verkehrsfläche gebäudenah zugelassen.
7. Geländeanschlüßungen und -abgrabungen
- 7.1 Generell sind Geländeanschlüßungen und -abgrabungen nur im Rahmen der Anpassung an die Umgebung zugelassen. Erhöhte und überhöhte Pflanzflächen auf der Tiefgarage sind bis zur Höhe der bestehenden Belüftungsschächte (1m über Oberkante der Tiefgaragendecke) zulässig.
8. Einfriedungen
- 8.1 Einfriedungen sind ausschließlich für die Freifläche der Kindertagesstätte in Höhe von maximal 1,40m und mit einem Bodenabstand von 10 cm zugelassen. zugelassen, sonst ausgeschlossen. Bestehende Einfriedungen der Nachbarn bleiben davon unberührt.
- 8.2. Zum geeigneten Schutz des Kinderspielbereichs sind gegenüber den Fahrspuren im Süden und Westen eingefasste, erhöhte Pflanzflächen mit dichter Bepflanzung zu errichten. Am Wegezugaug ist eine Eingangsbarriere zulässig.
9. Werbeanlagen
- 9.1 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig.
- 9.2 Werbeanlagen bis zu einer Gesamthöhe von 0,60 m sind ausschließlich an der Fassade im Erdgeschossbereich der jeweiligen gewerblichen Nutzung zulässig.
- 9.3 Hinweistafeln sind nur auf privaten Grundstücken mit einer maximalen Höhenoberkante von 2,00m, einer maximalen Breite von 1,00m und einer maximalen Gesamtfläche von 2,00m zulässig.
10. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 10.1 Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind die folgenden gemäß DIN 4109-1: 2016-07, Tabelle 7 genannten gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile einzuhalten:
- rot markierte Fassaden nach Planzeichen 7: $R'_{w, ges} \geq 40$ dB
 - blau markierte Fassaden nach Planzeichen 7: $R'_{w, ges} \geq 35$ dB
- Für Büronutzungen gelten um 5 dB(A) geringere Anforderungen.

- 10.2 Die Grundrisse von Wohneinheiten sind so zu gestalten, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern nicht an den rot markierten Gebäudefassaden orientiert wird. Alternativ dazu sind die genannten Aufenthaltsräume mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung auszustatten.
- 10.3 Tiefgaragenzufahrtsrampen sind vollständig einzuhausen und bis zu einer Tiefe von 10 m schallabsorbierend (Absorptionsgrad 0,5 bei 500 Hz) auszukleiden. Das Überfahren von Regenrinnen sowie das Öffnen und Schließen von Rolltoren darf zu keiner maßgeblichen Erhöhung der Schallemissionen führen.
- 10.4 Gewerbegeräusche:
Der Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen ist auf jeweils LWA = 85 dB(A) tags bzw. LWA = 70 dB(A) nachts zu begrenzen. Hierbei ist zudem sicherzustellen, dass aufgrund des Betriebes haustechnischer Anlagen an der umliegenden maßgebenden schutzbedürftigen Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Hierzu ist gegebenenfalls im Zuge des Genehmigungsverfahrens eine erneute Überprüfung der schalltechnischen Verträglichkeit erforderlich.
Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ist Betriebsruhe einzuhalten mit Ausnahme des Betriebs der haustechnischen Anlagen.
- 10.5 Abweichungen von den immissionsrechtlichen Festsetzungen sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, sofern die schalltechnische Verträglichkeit durch eine nach § 29b BImSchG bekannt- gegebene Messstelle nachgewiesen wird.
11. Energieeffizienzstandard
Für Gebäude und bauliche Anlagen, bei denen eine wohnliche Nutzung vorgesehen ist, werden entsprechend der EnEV 2021 die KfW-Effizienzhaus 55- Anforderungen festgesetzt.
Die Anpassung auf die inzwischen gültige GEG 2020 erfolgt noch.
12. Grünordnung
- 12.1 Nicht bebaute und nicht versiegelte Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind flächig zu begrünen und zu bepflanzen. Zum Bauantrag, Antrag auf Genehmigungsfreistellung oder Antrag im Zustimmungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die Festsetzungen zu den Außenanlagen aufgezeigt und weiterentwickelt sind.
- 12.2 Für die durch Planzeichen festgesetzten Bäume und Gehölze der 1. und 2. Ordnung sind ausschließlich Arten nach Artenliste 11.9 zu verwenden. Bäume der 1. und 2. Ordnung sind in einer Mindestqualität von STU 20-25 zu pflanzen und zu erhalten.
- 12.3 Ausnahmsweise kann von einzelnen Festsetzungen der Grünordnung geringfügig abgewichen werden - in der Flächenausformung und in der Lage einzelner, per Planzeichen festgesetzter Bäume im Umkreis von 5m.
- 12.4 Pflanzgebote spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Hochbaues zu erbringen.
- 12.5 Bepflanzungen mit nicht heimischen Nadelgehölzen (Thujen/Scheinzypressen/...) sind unzulässig.
- 12.6 Für Baumpflanzungen ist eine durchwurzelbares Mindestpflanzvolumen pro Baum von mindestens 5 cbm vorzusehen. Bäume in gefährdeten Positionen sind vor Beschädigungen durch Anfahren zu schützen.
- 12.7 Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen und im Bereich von Belagsflächen ist zertifiziertes Baumgrubensubstrat zu verwenden. Die Überdeckung der Tiefgarage hat einen Durchlässigkeitsbeiwert von $K_f \geq 5 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ zu erfüllen.
- 12.8 Die Flächen nach Planzeichen 6.1 sind mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

- 11.9 Vor der Südseite des westlichen Gebäudeteils sind über 2/3 der Fassadenabwicklung Rankhilfen für starkwüchsige Ranker und Schlinger zur flächigen Wandbegrünung. Im Innenhof auf der Ebene des 1. Stockwerkes sind in Brüstungsebene vor den Eingangstüren ebenfalls Rankhilfen vorzusehen. Je 80 cm Abwicklungslänge ist mindestens eine Rankhilfe mit Solitär je h 150-200 (siehe 12.11 Artenliste 3) herzustellen und zu erhalten.
- 12.10 Die Pflanzgebote sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Für die bepflanzten Flächen ohne tiefgründigen Erdanschluss ist eine ausreichende Bewässerung sicher zu stellen.

12.11 Artenlisten

ARTENLISTE 1 Wuchsklasse I Großbäume

Gelditsia triacanthos inermis	Dornenlose Gleditschie
Quercus cerris	Zerreiche
Tilia tomentosa "Brabant"	Brabanter Silber-Linde

ARTENLISTE 2 Wuchsklasse II mittelgroße Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Sophora japonica „Regent“	Schnurbaum „Regent“
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata "Greenspire"	Stadtlinde
Zelkova serrata „Green Vase“	Jap. Zelkove „Green Vase“

ARTENLISTE 3 Starkwüchsige Ranker und Schlinger

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Lonicera henrii	Immergrünes Geißblatt
Wisteria floribunda	Japanischer Blauregen
Wisteria sinensis	Chinesischer Blauregen

- 12.12 Private Niederschlagswasser sind auf dem eigenen Grund zu versickern.
- 12.13 Der Spielplatz im Süden der Anlage ist als Gemeinschaftsanlage für alle Wohneinheiten in einer Größe von mindestens 100 qm einzurichten und nutzbar zu halten. Ergänzende Spielflächen werden im Innenhof im 1.OG nachgewiesen. Auf dem zu errichtenden Spielplätzen ist das Spielangebot auf den Bedarf von Klein- und Schulkindern auszurichten und gesamt mit einem Spielsandbereich mit mindestens 4 qm sowie mindestens einem ortsfesten Spielgerät und einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten.

C Hinweise durch Text

1. Plangrundlagen
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Stadt Fürstenfeldbruck zur Verfügung gestellt.
2. Örtliche Bauvorschriften – Satzungen
Auf die „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS)“ und die „Fahrradabstellsatzung“ der Stadt Fürstenfeldbruck wird hingewiesen.
3. Bodendenkmäler
werden im Planungsgebiet nicht vermutet. Sollten dennoch Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde bei Bauarbeiten zutage treten, unterliegen sie nach Art. 8 DSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt zu machen. Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
4. Barrierefreiheit
Der Artikel 48 Teil 1 und 2 BayBO, die DIN 18024 Teil 1 "Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze" und DIN 18040 Teile 1,2,3 „Öffentlich zugängliche Gebäude“, „Wohnungen“ und „Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“ sind zu beachten.
5. Immissionen
Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 214068 /9n vom 20.05.2020 mit der ergänzenden Stellungnahme Nr.214068/10 vom 9.2.2021 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage der Festsetzungen zum Immissionsschutz.
Darüber hinaus wird empfohlen für sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern an Hausfassaden mit Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts (in Planzeichnung blau gekennzeichnete Fassaden) fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern diese Räume nicht über Fenster an einer schallabgewandten Hausfassade belüftet werden können.
6. Ver-/Entsorgungsleitungen und Erschließung
 - 6.1 Ein Abwasserkanal, Fernwärme-, Fernkälte- und Stromleitungen sind im Süden im Bereich der Zufahrt zur Tiefgaragenrampe innerhalb des Grundstücks geführt und die Leitungsrechte durch Dienstbarkeiten gesichert.
Die Wasserleitung liegt auf der Ostseite des Kurt-Huber-Rings mit einer Grundstücks-Zuführung im Südosteck.
Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Auf das Faltblatt des Landratsamtes "Bauvorhaben und Niederschlagswasserbeseitigung" wird verwiesen. Nach den Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist für die Beseitigung des Niederschlagswassers die Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu prüfen. Der Eigentümer hat sich selbst gegen Schichtwasser zu sichern. Drainagewasser und unverschmutzte Oberflächenwasser sind zu versickern oder für geeignete Wassernutzung vorzuhalten.
Keller, unterirdische technische Anlagen und Garagen müssen entsprechend der zu erwartenden Grundwasserstände betriebssicher erstellt werden. Die Ermittlung der erforderlichen Randbedingungen obliegt dem Vorhabenträger.
Aufgrund der fast vollständigen Unterbauung mit der Tiefgarage ist eine Versickerung unterhalb der Tiefgarage vorgesehen. Für den Nachweis der vollständigen Versickerung auf eigenem Grund liegt der Entwurf des Versickerungsgutachtens vom Ingenieurbüro Fertl, Landshut, vom 29.5.2020 vor. Zur Reduktion des zu versickernden Niederschlagswassers wird empfohlen unter der Dachbegrünung Retentionsvolumina (zB. mit Retentionsboxen o.ä.) zu schaffen. Damit kann auch zusätzliche Verdunstungsleistung

über die Pflanzen erzielt werden.

- 6.2 Eine ausreichende Löschwasserversorgung aus den Trinkwasserleitungen wird geklärt und gesichert. Genauere Angaben dazu werden im Brandschutzgutachten für das Gebäude festgelegt und sind auszuführen. Bei Bedarf sind gemäß den Erfordernissen der vorgesehenen Bebauung zusätzliche Hydranten zu errichten.
Bei der Bemessung und Ausführung von Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen ist die DIN 14090 zu beachten und die notwendigen Fahrspur- und Aufstellflächen für die Feuerwehr einzuhalten und für Flur-Nr. 1000/30 freizuhalten.
7. Grünordnung
- 7.1 Abstände für Pflanzungen
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen. Für Baumpflanzungen entlang der Straßen treffen die Abstandsregeln nicht zu (Art.50 AG BGB).
Es wird empfohlen, Vorrichtungen für Fassadenbegrünung auch an der Westseite anzubringen.
- 7.2 Baumschutz
Die DIN 18920 und die Ras-LP4 sind zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbestandteilen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen einzuhalten.
8. Emissionsverringerung
Zur Reduzierung der Emissionen aus dem Sektor Bauen und Wohnen sind folgende Ziele zu verfolgen:
- Sparsamer Umgang mit Rohstoffen und Energie
 - Reduzierung der Umweltbelastung
 - Schaffen von gesunden Wohnverhältnissen
 - Realisierung von günstigen Energie- und Lebenszykluskosten

Stadt Fürstentfeldbruck

gez.
Erich Raff (Oberbürgermeister)

Stadt Fürstenfeldbruck

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 50/11-1

„Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und
Industriestraße“

1.Änderung

Stand: Vorentwurf

Begründung



Luftaufnahme des Planungsgebiet

Vorhabenträger : IK Projekt FFB GmbH & Co. KG, Unterwattenbach
Planverfasser : Zwischenräume Architekten+Stadtplaner GmbH
mit Landschaftsarchitektin Barbara Weihs, München

Gliederung

1. Geltungsbereich

2. Planrechtliche Voraussetzungen

- 2.1 Landesplanung / Landesentwicklung Bayern
- 2.2 Regionalplan
- 2.3 Flächennutzungsplan
- 2.4 Bebauungsplan der Innenentwicklung

3. Anlass und Zweck der Planung

4. Plangebiet

- 4.1 Lage und Umgebung
- 4.2 Bestehende Grundstücksnutzung
- 4.3 Bestehende Dienstbarkeiten
- 4.4 Topographie und Bodenbeschaffenheit
- 4.5 Vegetationsbestand
- 4.6 Altlasten und Denkmalschutz

5. Planungsvorhaben

- 5.1 Gebietskategorie und Nutzungen
- 5.2 Bebauung
 - 5.2.1 Baukörper und Einfügung
 - 5.2.2 Wohnformen
 - 5.2.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2.4 Abstandsflächen
- 5.3 Erschließung
 - 5.3.1 Fahrerschließung und Parkierung
 - 5.3.2 Fuß- und Radwege
 - 5.3.3 Öffentlicher Nahverkehr
 - 5.3.4 Feuerwehr

6. Geräuschimmissionen

- 6.1 Berechnungsergebnisse
- 6.2 Schallschutzmaßnahmen und Fazit

7. Energie

8. Flächenbilanz

9. Grünordnung

- 9.1 Grünordnung allgemein
- 9.2 Grünordnerische Vorgaben aufgrund der Bestandssituation
- 9.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 9.4 Grünordnungsplanerische Festsetzungen

10. Auswirkungen der Planung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flur-Nr 1000/1 der Gemarkung Fürstenfeldbruck, ein Baugrundstück mit einer Größe von 3.331 qm, sowie Teilflächen der Flur-Nrn 1000/8 und 1000/31 im anliegenden Straßenraum des Kurt-Huber-Rings mit 391 qm. Mit diesem Bebauungsplan wird jedoch das Baugrundstück um ca 139 qm zugunsten einer großzügigeren Verkehrsfläche verkleinert.

2. Planrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesplanung / Landesentwicklung Bayern

Fürstenfeldbruck liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, im Verdichtungsraum, in der Region 14 München und ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Für die Region 14 wird für den Zeitraum 2020 bis 2030 ein Bevölkerungswachstum mit über 3% vorausgerechnet. Die folgenden 2 Ziele und Grundsätze des LEP 2013, geändert 2018, sind bei dieser Planung speziell maßgeblich:

- 2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen:

(Z) In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.

- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

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

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region München, Fortschreibung 2019, weist das Gebiet als Hauptsiedlungsbereich aus. Er nennt u.a. folgende Herausforderungen der regionalen Entwicklung: G1.4 Bestehende ... Infrastruktureinrichtungen sollen effektiv genutzt werden.

Z 2.2 Voraussetzungen für sozial ausgewogene, identitätsstiftende Strukturen sind zu schaffen. Bei Bebauungsplänen ab 50 Wohneinheiten sind Flächenanteile für preisgedämpften, geförderten Wohnungsbau vorzusehen (zB. Einheimischen Modell, Sozialgerechte Bodennutzung).

Die Ziele und Grundsätze aus dem LEP werden hier präzisiert:

G 1.5 Eine enge Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.

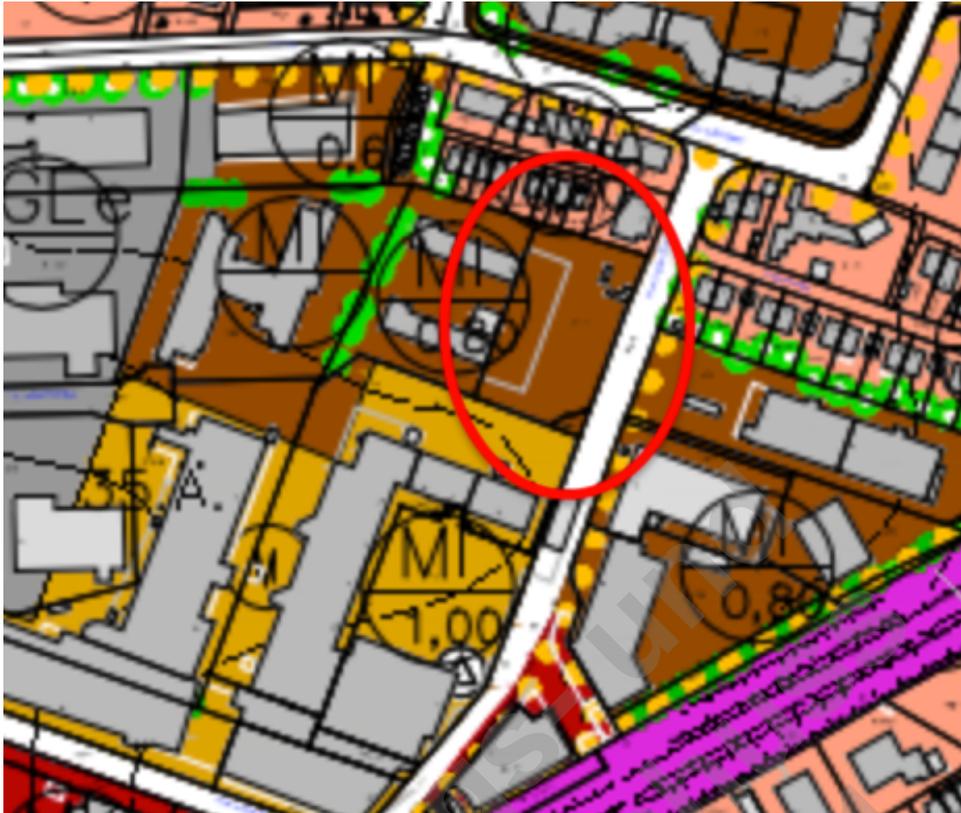
Z 2.3 In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.

Z 3.2 Die Nutzung bestehender Flächenpotentiale für die stärkere Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf zu Fuß oder mit dem Rad erreichbare Haltepunkte des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV), bei angemessen verdichteter Bebauung, zu konzentrieren.

Z4.1 Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. ...

2.3 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff des geltenden Flächennutzungsplans der Stadt Fürstenfeldbruck (Stand vom 27.05.2020). In diesem Bereich ist ein Mischgebiet dargestellt – in Zusammenhang mit Mischgebietsflächen im Westen und Osten. Im Norden bestehen Wohnflächen, im Süden rund um den Geschwister-Scholl-Platz grenzt eine „gemischte Baufläche“ an. Die gemischte Baufläche ist im Bebauungsplan Nr.50/9 von 2004 als Kerngebiet ausgewiesen. Die Geschößflächenzahlen GFZ für die Mischgebiete sind hier mit 0,8, die der „gemischten Baufläche“ mit 1,0 angegeben.



Die vorgesehene Nutzung ist grundsätzlich in einem Mischgebiet zulässig und die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ wurde erst 2017 in die BauNVO aufgenommen. Damit besteht kein grundsätzlicher Widerspruch zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Im Zuge einer FNP-Änderung oder FNP-Neuaufstellung wird eine Anpassung an diesen Bebauungsplan mit der Ausweisung eines „Urbanen Gebiets“ gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorgenommen.



Ausschnitt
Rechtskräftiger Bebauungsplan von 2008

2.4 Bebauungsplan

Für das Grundstück besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr 50/11 von 2008.

Sein Umgriff geht über den der jetzt geplanten Änderung vor allem nach Westen hinaus (incl. Flur Nr.1000/30, 1000 und 1000/7).

Der Bebauungsplan weist im jetzt überplanten Bereich analog dem FNP ein Mischgebiet aus. Dieses

jetzt durch die Änderung betroffene Mischgebiet umfasst zusätzlich das westlich angrenzende Grundstück Flur Nr.1000/30, ein ursprünglich zusammenhängendes Grundstück, zwischenzeitlich in die Flur Nrn. 1000/1 und 1000/30 getrennt. Dabei wurde eine Reihe von Dienstbarkeiten zugunsten des westlichen Grundstücks vertraglich vereinbart, die zu beachten sind. Der westliche Bereich ist heute mit Seniorenwohnungen bebaut.

Im östlichen, jetzt überplanten Bereich besteht auf einem Teilbereich eine Tiefgarage mit Rampe, sonst ist es noch unbebaut.

Für das beabsichtigten Bauvorhaben ist eine grundsätzliche Änderung und Anpassung der Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans erforderlich. Die Änderung soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden.

Das Verfahren für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan im Innenbereich“ durchgeführt werden. Mit dem Flächenumfang von 3.700 qm sind die in § 13a Abs.1(1) BauGB genannten Voraussetzungen klar eingehalten. Von einer Umweltprüfung und der Anwendung der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung kann daher abgesehen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange soll jedoch in 2 Schritten durchgeführt werden.

3. Anlass und Zweck der Planung

Ziel ist eine Nachverdichtung mit Schwerpunkt Wohnen zur Deckung des anhaltend hohen Wohnungsbedarfs des Mittelzentrums Fürstenfeldbruck mit heute über 37.000 Einwohnern. Dafür ist eine zeitgemäße Wohnbebauung in dieser günstigen Lage geplant. Der S-Bahn-Halt Buchenau ist knapp 170 m entfernt, das Einkaufszentrum um den Geschwister-Scholl-Platz befindet sich in Sichtentfernung. Die hier für einige Zeit beabsichtigte Nutzung „Seniorenwohnen“ – im Zusammenhang mit dem Seniorenwohn- und -pflegeheim und dem Betreuten Wohnen im westlichen Abschluss – wurde nach einem Eigentümerwechsel fallengelassen.

Für den dringenden örtlichen Bedarf soll hier außerdem eine 2-gruppige Kinderkrippen-Einrichtung untergebracht und gesichert werden.

In diesem Zusammenhang soll auch der Zugang zum Geschwister-Scholl-Platz deutlich aufgewertet und eine bestehende unattraktive Brachfläche in bebauter Umgebung angemessen genutzt werden.

Für dieses Grundstück besteht ein Architekturkonzept der PAB Architekten in Erfurt, das diesen Zielen entspricht und dem Fachbeirat der Stadt seit 2015 mehrfach, zuletzt am 28.1.2021, vorgestellt und dort befürwortet wurde. Das Konzept sieht im Erdgeschoß entlang der Straße eine Kinderkrippe und gewerbliche Nutzungen sowie in den Obergeschossen ein breit gefächertes Wohnungsangebot vor. Nach weiterem Eigentümerwechsel möchte die neue Eigentümerin, die IK Projekt FFB GmbH &Co.KG, in 84051 Unterwattenbach, das Konzept nun realisieren.

4. Plangebiet

4.1 Lage und Umgebung

Das Planungsgebiet befindet sich südwestlich der Innenstadt von Fürstenfeldbruck im Ortsteil Buchenau. Innerhalb von Buchenau liegt es in Sichtweite des Geschwister-Scholl-Platzes - in Fürstenfeldbruck der zweite zentrale Versorgungsbereich neben der Innenstadt - mit einem umfangreichen Angebot an Einzelhandel, Gastronomie, Kino und Dienstleistungen.

Im Nordwesten grenzt ein Seniorenwohn- und -pflegeheim an. Im Nordosten befindet sich Wohnbebauung mit Reihenhäusern bzw. im direkten Anschluss ein Wohn- und Geschäftshaus. Östlich des Kurt-Huber-Rings befinden sich größere Baukomplexe mit diversen gewerblichen Nutzungen.

Der S-Bahn-Halt der S4 (Geltendorf -Trudering) liegt in knapp 170 m Entfernung, Bushaltestellen sind noch schneller zu erreichen.

Außerdem liegt das Plangebiet zwischen den beiden großen Erholungsgebieten Rothschaiger Forst im Nordwesten (Wegentfernung 700m) und der Amperaue und Amperleite im Südosten (Wegentfernung 1km bei ca 500m Luftlinie). Südlich der Amper führt der Zubringer des Münchener Jakobswegs „Freising-Inning am Ammersee“ hier vorbei.

4.2 Bestehende Grundstücksnutzung

Das Planungsgebiet liegt zurzeit weitgehend brach und stellt sich als unfertige Baulücke dar. Im Süden und Westen bestehen asphaltierte Fahrspuren, im Westen mit Tiefgaragenrampe und anliegenden Stellplätzen. Die Fahrspuren werden von den Bewohnern des Nachbargrundstücks Fl-Nr.1000/30 benutzt. An der Westseite besteht eine Tiefgarage mit einer offenen großflächigen Abgrabung entlang ihrer Ostseite, die zum Weiterbau vorgesehen ist. Sonst sind die Oberflächen geschottert, mit einzelnen betonierten Teilflächen und Schacht-abdeckungen. Das Gelände ist bis auf die befahrenen Flächen in Westen und Süden mit Bauzäunen gegen Betreten gesichert.

4.3 Bestehende Dienstbarkeiten

Im Zuge der Grundstücksteilung in Flur Nr. 1000/1 und Flur Nr.1000/30 wurden eine Reihe von Dienstbarkeiten rechtlich vereinbart. Das Grundstück Fl-Nr.1000/30 ist zwar über einen öffentlichen Geh- und Radweg innerhalb einer schmalen weiter westlich gelegenen Grünfläche erreichbar, liegt aber nicht mehr an einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Außerdem wurden Rechte zugunsten der Grundstücke um den Geschwister-Scholl-Platz vereinbart. Es bestehen folgende Dienstbarkeiten:

- Unterlassungsverpflichtung einer Verkaufsfläche „Food“ mit 700qm zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flur-Nr.1000/15 – im Tausch gegen 700qm Non Food- Nutzung. 2001 hatten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 50/7 „Löwengasareal“ Träger öffentlicher Belange aus landesplanerischen Erwägungen heraus eine quantitative und qualitative Beschränkung der Einzelhandelsflächen für den Bereich um den S-Bahn-Halt Blumenau gefordert. Daraufhin wurden bei den in diesem Umgriff befindlichen Teilbaugebietungsplänen 50/9 „Geschwister-Scholl-Platz“ und 50/11 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“, die fast gleichzeitig aufgestellt wurden, den einzelnen Baugebieten zulässige Größen und Arten der Einzelhandelsflächen in Dienstbarkeiten zugeteilt. Im Bebauungsplan 50/11 von 2008 wurde entsprechend für das jetzt erneut überplante Gebiet im EG und OG eine Verkaufsfläche mit 1400qm zugelassen und in der Begründung auf die Beschränkung auf nur Non-Food-Nutzungen ohne oder mit bedingter Zentrenrelevanz hingewiesen. Um jetzt in diesen Vorhaben zumindest eine kleine Verkaufsfläche von Lebensmitteln zu ermöglichen, zB ein Backwarenverkauf im Zusammenhang mit einem Café, werden 800qm Verkaufsfläche „Food“ zugelassen, von denen aufgrund der Dienstbarkeit dann noch 100qm Verkaufsfläche realisierbar sind. Die Fläche liegt damit deutlich unter einer landesplanerisch relevanten Größe. Mit der jetzt vorliegenden Gebäudeplanung (hier gesichert durch Vorhabenpläne) ist die Gewerbefläche, ohne gewerbliches Wohnen, auf die Nutzfläche von ca 360 qm reduziert und in 2 unterschiedlich große, nicht direkt zusammenlegbare Einheiten gegliedert. Es wird insgesamt keine Errichtung einer großflächigen Verkaufsfläche mehr verfolgt, dh auch nicht als Verkaufsfläche für Non Food- Artikel.
- Bauverpflichtung zugunsten der Stadt Fürstenfeldbruck (UrNr.1801 S/2010) zu einem zeitnahen Bauantrag nach Rechtskraft einer Bebauungsplanänderung ist nach Aufgabe der damals vorgesehenen Bebauungsplanänderung (Vorentwurf 25.11.2014 vom Büro Köckeis Deggendorf) nicht mehr aktuell. Die Umsetzungsbereitschaft dieser neuen Bebauungsplanänderung ist durch die Aufstellung als Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplänen hinlänglich gewährleistet. Eine im Grundbuch nicht näher erläuterte Nutzungsbeschränkung beruht nach Auskunft der Stadt ebenfalls auf der damals vorgesehenen Bebauungsplanänderung und ist nicht mehr aktuell.
- Stromleitungs-, Wasser-, Fernwärme- und Fernkälteleitungen zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flur-Nrn.1000/30 und 1000, der Stadt und der Stadtwerke Fürstenfeldbruck. Abwasserleitung zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flur-Nr.1000/30 und der Stadt Fürstenfeldbruck.

4.4 Topographie und Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück ist – bis auf die künstliche Abgrabung entlang der Tiefgarage in der Mitte des Grundstücks - weitgehend eben. Entlang der Straße variierten die Höhen zwischen 538.91m bis 539.17m, entlang der Westseite 538,99m bis 539,45m (DHHN 2016). Der Grundwasserstand liegt bei 17,6 m unter der Geländeoberkante.

4.5 Vegetationsbestand

Das Grundstück selbst weist keinen nennenswerten Vegetationsbestand auf. Ca 1/3 der Fläche ist bereits durch die Zufahrt und die Anlage der bestehenden Tiefgarage versiegelt. Auf der noch verbliebenen Kiesfläche des Baugrundes hat sich zum Teil Trockenvegetation ausgebildet (siehe genauer Kurzgutachten AVEGA vom 4.5.2020).

Im öffentlichen Straßenraum sind 5 Bäume entlang der Fahrbahn vorhanden.

4.6 Altlasten und Denkmalschutz

Das Altlastenkataster und auch Bodenuntersuchungen haben keine Hinweise auf Altlasten ergeben. Weder im Planungsgebiet noch im näheren Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke oder werden Bodendenkmäler vermutet.

5. Planungsvorhaben

5.1. Gebietskategorie und Nutzungen

Es wird für dieses Baugrundstück die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ nach § 6a BauNVO gewählt. Diese Kategorie entspricht den jetzt geplanten Nutzungen in dieser zentralen Lage, d.h. der beabsichtigten Nutzungsmischung mit Schwerpunkt Wohnen auf dem Grundstück ergänzt mit einer sozialen Einrichtung und Gewerbe, sowie der gemischt genutzten Umgebung, der städtebaulich angemessenen baulichen Ausformung und Dichte und den diversen Verflechtungen mit dem westlichen Nachbargrundstück.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs.3, wie Vergnügungsstätten oder Tankstellen, werden hier ausgeschlossen:

- Tankstellen, um am Zugang zum Geschwister-Scholl-Platz eine standortgerechte und hochwertige Nutzung zu sichern,
- Vergnügungsstätten, da dieses Grundstück nach kommunalen Vergnügungsstätten-Konzept außerhalb des Bereichs um den S-Bahn-Halt Blumenau liegt, in dem Vergnügungsstätten voraussichtlich zu keinen Nutzungskonflikten führen.

Auf dem Grundstück sind in den Erdgeschoßflächen entlang der Straße - am Eingang zum Geschwister-Scholl-Platz - gewerbliche Nutzungen sowie eine Kinderkrippe festgesetzt. Alle anderen Flächen sollen vor allem für Wohnzwecke genutzt werden. Dabei ist ein vielfältiges Angebot für eine gute soziale Mischung zu berücksichtigen. Ein Anteil an geförderten Wohnungen ist vorgesehen und wird im Städtebaulichen Vertrag genauer festgelegt.

In den beiden Gewerbeeinheiten sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, oder Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Es wird eine Verkaufsfläche „Food“ zugelassen, bei der von den in der Festsetzung 3.2 angegebenen 800 qm Verkaufsfläche aufgrund einer Dienstbarkeit nur 100 qm umsetzbar sind. Damit soll ein Lebensmittelverkauf im räumlichen Zusammenhang mit einer Restauration ermöglicht werden. Grundsätzlich ist aber eine großflächige Verkaufsfläche, wie sie nach dem noch gültigen Bebauungsplan für Non Food- Artikel möglich wäre, nicht mehr geplant.

5.2. Bebauung

5.2.1 Baukörper und Einfügung

Wie schon im bisherigen Bebauungsplan vorgesehen, wird der Baukörper parallel zum Kurt-Huber-Ring ausgerichtet. Damit wird der Straßenraum gefasst und der Weg zum Geschwister-Scholl-Platz aufgewertet.

Dieser Baukörper wird entsprechend den Bedingungen durch Dienstbarkeiten und einzuhaltenden Abstandsflächen in der Höhe modelliert und er weist zwischen 3 und 7 Geschossen auf. Die Ausbildung eines 7-geschossigen Turms entspricht dabei städtebaulich der Sondersituation. Mit diesem Turm soll Kontakt zum Geschwister-Scholl-Platz aufgenommen werden.

Um eine maßstäbliche Gliederung des Baukörpers zu erhalten, werden die Geschößzahlen differenziert angegeben und dazu die jeweiligen maximalen Wandhöhen.

Vorgaben zu Werbeanlagen an den erdgeschossigen Nutzungen wurden aus dem Bebauungsplan 50/9, V+E- Plan 50/13-2 und zum Geschwister-Scholl-Platz übernommen, um hier eine Kontinuität zu erhalten - ausgenommen die Zulässigkeit von Großflächen-Werbeanlagen, deren Angemessenheit bei der hier geplanten Nutzungsmischung nicht gesehen wird.

Im Bereich der Kindertagesstätte ist eine Überdachung des Eingangsbereiches und der Spielflächen über dem Erdgeschoß als Wetterschutz zugelassen. Diese Überdachung darf in Teilbereichen auch das Maß von 1,5m bis zu 2,00m überschreiten.

5.2.2 Wohnformen

Es ist eine breite Mischung vom 1-Zimmer-Mini-Appartement bis zur 4-Zimmer-Familienwohnung geplant. Für die 1-Zimmer-Wohnungen im Erdgeschoß, nach Westen ausgerichtet, sind als gewerbliches Wohnen zusätzliche Service- Angebote und Möblierung vorgesehen im Sinne von „Zeitwohnen“ zum vorübergehenden (Arbeits-) Aufenthalt in Fürstfeldbruck oder als Starterwohnung bei einem Umzug hierher.

In einem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan wird der Anteil der geförderten Wohnungen festgelegt.

5.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Für die einfachere Umsetzung und Überprüfbarkeit der Bebauungsdichte werden die maximal zulässigen Geschößflächen und Grundflächen mit absoluten Werten angegeben. Es werden

- eine Geschößfläche mit 5.550 qm und
- eine Grundfläche mit 1.550 qm sowie
- eine erweiterte Grundfläche einschließlich der Flächen nach § 19 (4) BauNVO mit 3.120 qm zugelassen.

Das Baugrundstück wird mit diesem Bebauungsplan zugunsten des öffentlichen Straßenraumes für einen attraktiven Gehweg verkleinert.

Bezogen auf das jetzt reduzierte Baugrundstück mit ca.3192 qm (bisher 3.331 qm).

ergibt die Geschößfläche eine Geschößflächenzahl GFZ von 1,74

und bleibt damit unter der Höchstgrenze GFZ 3,0 (§17 BauNVO) für ein Urbanes Gebiet.

Bezogen auf das Baugrundstück ergeben die Grundflächen eine GRZ von unter 0,5 und

unterschreiten damit auch hier die Höchstgrenze GRZ 0,8 (§17 BauNVO) für ein Urbanes Gebiet.

Die erweiterte Grundflächenzahl (GRZ+) – d.h. einschließlich der Flächen nach § 19 (4) BauNVO dagegen überschreitet mit 0,98 den dort genannten Grenzwert von 0,8. Das beruht vor allem auf den Dienstbarkeiten für das benachbarte Grundstück Flur Nr. 1000/30 mit Geh- und Fahrrechten, den übernommenen Dienstbarkeiten für die Feuerwehr, sowie auf der Aufweitung des Gehweges entlang der Straße bis an die Fassade. Betrachtet man jedoch die beiden verflochtenen Grundstücke Flur Nrn. 1000/1 und 1000/30 gemeinsam, die auch im bisherigen Bebauungsplan 50/11 von 2008 als ein zusammenhängendes Mischgebiet zusammengefasst sind, so wird für beide Grundstücke zusammen die erweiterte Grundflächenzahl (GRZ+) von 0,8 nicht mehr überschritten. Damit wird dieser Wert bereits im engen Umgriff wieder ausgeglichen und der Grenzwert eingehalten.

Die Grundfläche und Geschoßfläche haben sich gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans von 2008 deutlich erhöht. Dort waren für das MI auf Flur Nr 1000/1 und 1000/30, d.h. auf einer Grundstücksfläche von 7.412 qm, eine zulässige Grundfläche von 2.994 qm und eine Geschoßfläche von 6.750 qm festgesetzt. Teilt man diese Werte im Verhältnis der dortigen Festsetzungen auf, so ergeben sich für die jetzt bestehende Flur Nr. 1000/1 mit einer Größe vom 3.331 qm eine daraus abgeleitete Grundfläche von 1.346 qm und eine Geschoßfläche von 3.510 qm. Diese Werte ergäben in Bezug auf die Jetzige Grundstücksgröße mit 3192 qm eine GRZ von 0,42 und eine GFZ von 1,1.

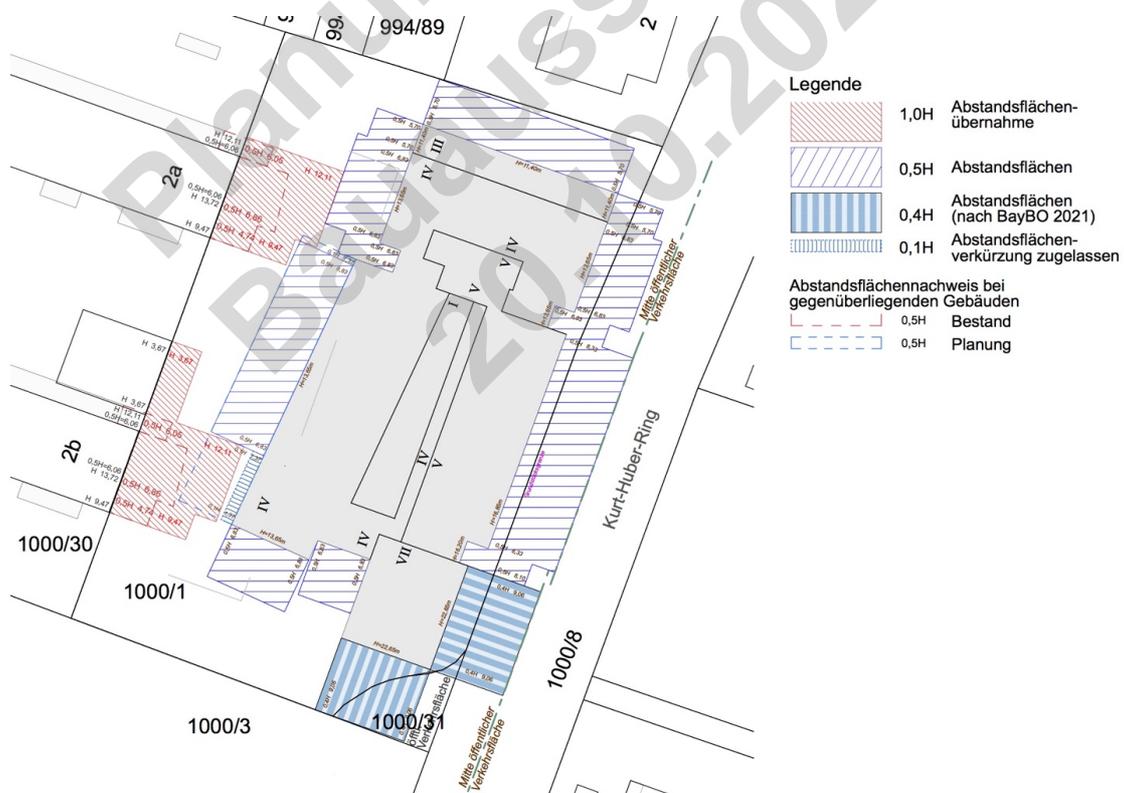
Eine Erhöhung dieser Werte entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der zentralen Lage, der städtebaulichen Aufwertung des Bereichs und dem dringenden Bedarf vor allem an Wohnungen und der Kinderkrippe.

5.2.4 Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gilt neben Art.6 BayBO im Stand von 1.2.2021 die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Großen Kreisstadt Fürstfeldbruck“ vom 27.1.2012. Für ein Urbanes Gebiet sind danach Abstandsflächen mit einer Tiefe von 0,4 H und mindestens 3m nachzuweisen.

Dieses Bauvorhaben ist in ein rundum bebauten Gebiet eingefügt. Da für die Bauten der Umgebung bei ihrer Errichtung noch größere Abstandsflächenvorgaben einzuhalten waren, sollen hier aus Gründen des Nachbarschutzes zu den näher heranrückenden Gebäuden im Westen und Norden vergrößerte Abstandsflächen mit mindestens 0,5 H nachgewiesen werden.

Lediglich für den 7-geschossigen Gebäudeturm im Südosten wird die Vorgabe nach BayBO mit 0,4H als ausreichend angesehen. Damit soll hier entsprechend dem Vorschlag des Fachbeirates aus städtebaulichen Gründen ein markanterer Gebäudepunkt, ein „Turm“ am Eingang in den Geschwister-Scholl-Platz ermöglicht werden. Die umgebende Bebauung im Süden und Osten hält einen so weiten Abstand ein, dass bei Vernachlässigung der Grundstücksgrenzen Abstandsflächentiefen in voller Wandhöhe dargestellt werden könnten.



Abstandsflächennachweis

Die nachzuweisenden Abstandsflächen (siehe unten) beziehen sich auf die Grundstücksgrenzen und die Straßenmitte. Dabei wird die Aufweitung der Verkehrsfläche bis an das Gebäude und damit eine ungünstige Verschiebung der „Straßenmitte“ bereits berücksichtigt.

Eine besondere Situation ergibt sich an den grenzständigen fensterlosen Giebeln im Westen, für die Abstandsflächenübernahmen in voller Wandhöhe - ohne Berücksichtigung des schon damals anwendbaren 16m-Privilegs - in das Grundbuch eingetragen wurden.

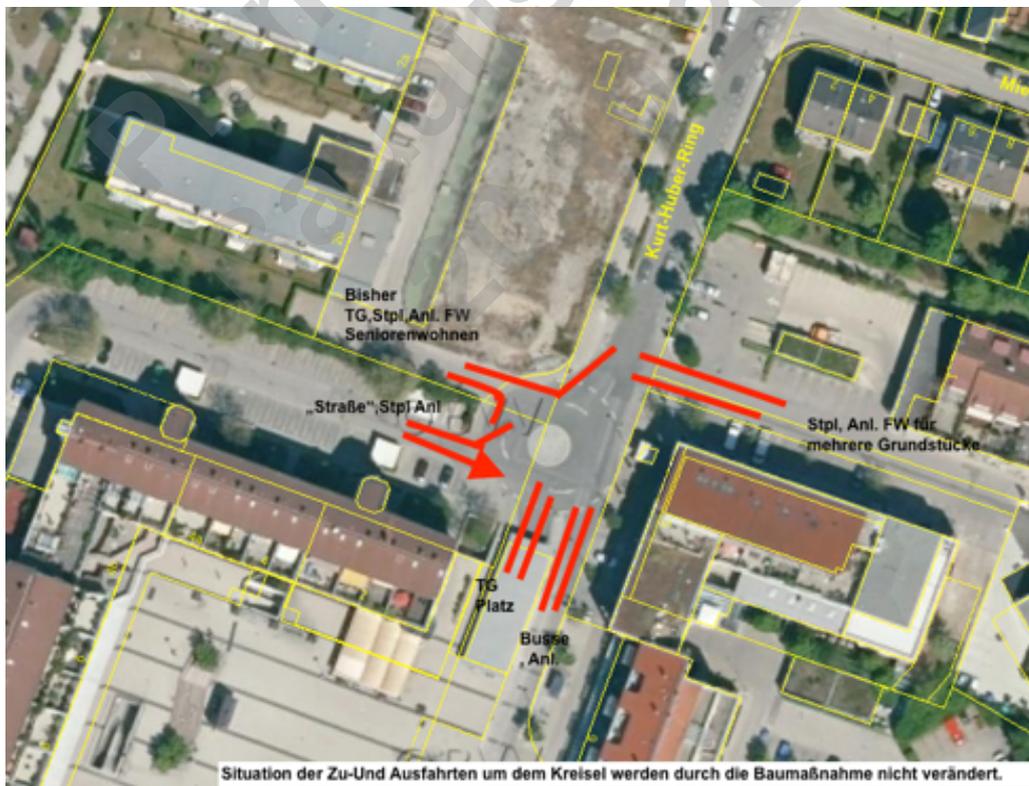
Um einerseits Überlappungen von Abstandsflächen hier zu vermeiden und andererseits dem Wunsch des Fachbeirates zu entsprechen, den westlichen Gebäudeflügel nach Westen aufzuklappen, werden gegenüber den Giebeln für die Neubebauung bis auf 0,1 H reduzierte Abstandsflächen zugelassen. Bei dieser Reduzierung entspricht die reale Entfernung der gegenüberliegenden Gebäudewände noch mindestens der Summe der 0,5 H-Abstandsflächen (gestrichelte Linien). Eine ausreichende Belichtung und Besonnung bleibt damit gewährleistet, der Bestand weist hier ohnehin kein Fenster auf.

5.3. Erschließung

5.3.1 Fahrerschließung und Parkierung

Das Grundstück wird direkt vom Kurt-Huber-Ring erschlossen. Die bestehende Zufahrt im Süden zu Tiefgaragenrampe, die auch zum Erreichen der Tiefgarage auf Flur Nr. 1000/30 dient, wird beibehalten, ebenso die Fahrspur im Westen auf dem Grundstück mit den daran aufgereihten oberirdischen Senkrechtstellplätzen entlang der Grenze. Damit wird die Zufahrtssituation gegenüber dem Bestand nicht geändert.

Aufgrund der guten Erreichbarkeit eines hier umfangreichen Angebots an öffentlichen Verkehrsmitteln, des vielfältigen Radwegeangebots und das unmittelbar in der Nachbarschaft vorhandene reichhaltige Versorgungsangebot wird entsprechend des für dieses Grundstück erarbeiteten Mobilitätskonzepts vom Büro PAB-Architekten (vorliegender Entwurf vom 16.2.2021) der geforderte Stellplatznachweis für die Wohnnutzung reduziert. Der für die Innenstadt vorgesehene Stellplatzschlüssel der kommunalen Garagen- und Stellplatzsatzung wird angewendet: Für alle Wohnungen bis einschließlich 90 qm Wohnfläche ist 1 Stellplatz, für größere Wohnungen 1,5 Stellplätze nachzuweisen.



Der Nachweis für andere Nutzungen ist entsprechend der städtischen Satzung zu erbringen. Außerdem werden entlang der Fahrbahn vor dem Haus öffentliche Parkplätze eingerichtet, die

jedoch nicht auf die nachzuweisenden Stellplätze angerechnet werden und insbesondere dem Hol- und Bring-Verkehr der Kinderkrippe dienen können. Anstelle der hier unterzubringenden öffentlichen Parkplätze ist bei Bedarf auch die Anordnung von Fahrradabstellplätzen zulässig.

5.3.2 Fuß- und Radwege

Die öffentliche Verkehrsfläche wird bis zum Gebäude aufgeweitet – vor allem zugunsten des Gehwegs und seiner einheitlichen Gestaltung. Mit der Aufweitung wird die Qualität des Zugangs zum Geschwister-Scholl-Platz erhöht und das nördliche Gebiet besser an den Platz angebunden. Der bestehende anliegende Radweg wird beibehalten, nur etwas verschoben - zugunsten der neu angelegten öffentlichen Parkplätze.

Über das Grundstück sind weiterhin die beiden Wohnwege des Betreuten Wohnens zu Fuß erreichbar und die Seniorenwohnanlage bleibt damit auf kurzem Weg mit dem Kurt-Huber-Ring und dem Geschwister-Scholl-Platz verbunden.

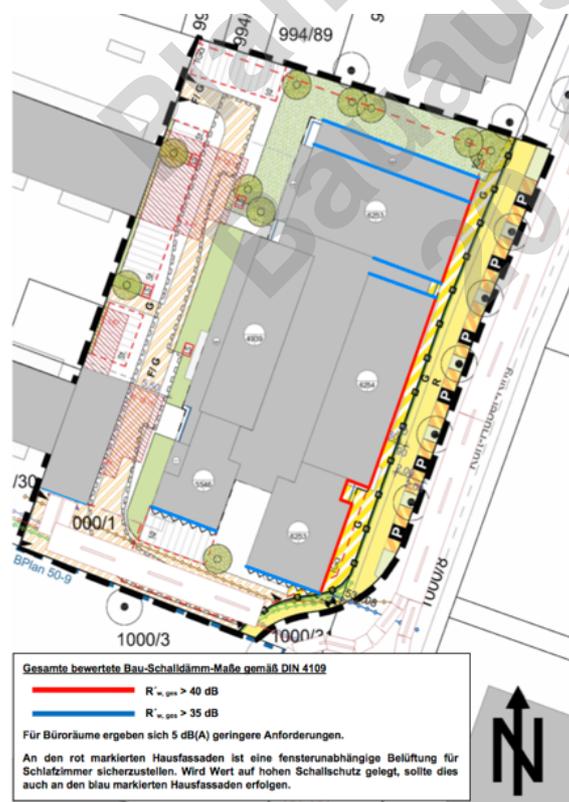
5.3.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Grundstück ist sehr gut an das Netz des öffentlichen Verkehrs angeschlossen. Der S-Bahn-Halt Buchenau der S4 an der Zugtrasse München/Lindau ist ca 170 m entfernt, noch näher liegen die Bushaltestellen der Linien X900, 836, 838 und 840 auf dem Geschwister-Scholl-Platz und etwas weiter die Bushaltestelle 873 an der Industriestraße/Otl-Aicher-Straße.

5.3.4 Feuerwehr

Die Dienstbarkeiten für die Feuerwehr für die Flur Nr.1000/30 und zugunsten der Stadt Fürstenfeldbruck werden aktualisiert (siehe Ausführungen unter 4.3) Für die Löschwasserversorgung wurde die bestehende Wasserversorgung überprüft. Der notwendige Druck und seine Vorhaltung sind in Brandschutzkonzept des Neubaus noch zu klären.

6. Geräuschimmissionen



Zu den vorhandenen Schallemissionen innerhalb des Baugebietes bzw. von außen auf das Baugebiet wurde vom Ingenieurbüro Greiner eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung „Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsgeräusche“ (Bericht Nr. 214068/9n vom 20.05.2020 mit der ergänzenden Stellungnahme Nr.214068/10 vom 9.2.2021) durchgeführt. Der Gutachter bestätigt, dass die Änderungen des Gebäudeumrisses im Westen gegenüber dem Zeitpunkt des Gutachtens keinen Einfluss auf die hier getroffenen Aussagen haben.

Aufgrund der Verkehrsgeräusche des Kurt-Huber-Rings können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an der geplanten Bebauung überschritten werden. Daher wurden die Geräuschimmissionen an der geplanten Wohnbebauung aufgrund der maßgebenden an das Plangebiet angrenzenden Straße ermittelt und beurteilt und die Anforderungen an den passiven Schallschutz (für Büro- und Wohnnutzungen) gemäß der DIN 4109 ausgearbeitet. Ferner wurde geprüft, ob die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der maßgebenden angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung aufgrund der innerhalb des Plangebietes geplanten gewerblichen Nutzungen eingehalten werden können. Außerdem erfolgen prinzipielle Aussage darüber, ob mit Immissionskonflikten bezüglich der geplanten Kindertageseinrichtung und aufgrund der geplanten Anwohnerstellplätze zu rechnen ist. Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50/11-1 „Kurt-Huber-Ring“ in Fürstenfeldbruck, sofern die in den Festsetzungen genannten Schallschutzmaßnahmen entsprechend umgesetzt werden.

6.1 Berechnungsergebnisse

Die Berechnungen zeigen während der Tages- und Nachtzeit folgende Ergebnisse:

Verkehrsgeräusche: Aufgrund der Verkehrsgeräusche kommt es an der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 62 dB(A) und 54 dB(A) nachts. Die angesetzten schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MU-Gebiete (63 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) werden tags eingehalten und nachts nur an den Ostfassaden um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Anwohnerstellplätze: Die Geräuschimmissionen, die aufgrund der Nutzung der Anwohnerstellplätze (Tiefgarage mit Zufahrt) entstehen, gehören zu den üblichen Alltagserscheinungen und rufen keine erheblichen sondern billigerweise unzumutbaren Störungen hervor.

Gewerbegeräusche: Aufgrund der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen gewerblichen Nutzungen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der umliegenden Bebauung um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Auch an der Bebauung innerhalb des Plangebietes können die Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung eingehalten werden.

Kindertageseinrichtung: Aufgrund der Nutzung der Freispielflächen der geplanten Kindertageseinrichtung ergeben sich an der bestehenden angrenzenden Bebauung Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 53 dB(A) tags. Die hilfsweise heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (55 dB(A) tags) werden eingehalten.

6.2 Fazit und Schallschutzmaßnahmen

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind die unter Punkt 10 der Satzung genannten Schallschutzmaßnahmen entsprechend zu beachten. Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50/11-1 „Kurt-Huber-Ring“ in Fürstenfeldbruck.

7. Energie

Das Bauvorhaben soll an die hier schon vorhanden Fernwärmeleitung des Fernwärmenetzes West der Stadtwerke Fürstenfeldbruck angeschlossen werden. Die Energiezentrale West ist mit dem

Primärenergiefaktor $f_{P,FW}$: 0,44 bewertet.

Für das Gebäudes wird auf Grundlage des Stadtratsbeschluss vom 29.11.2016 ein KfW 55-Effizienzhaus-Standard wird für die Wohnnutzung vertraglich vorgegeben.

8. Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	3.722 qm
Baugrundstück FlurNr1000/1	3.331 qm
Einbezogene Fläche im angrenzenden Straßenraum	391 qm
Baugrundstück neu	3.192 qm
Verkehrsfläche neu	530 qm

Baugrundstück neu (MU Urbanes Gebiet):

GF maximal	5.550 qm
GFZ	1,74 (MU max 3,0)
GR	1.550 qm
GRZ Hauptgebäude	0,49
Flächen nach §19(4) BauNVO	1.570 qm
GRZ + inkl. Flächen nach § 19 (4) BauNVO	0,98 (MU max 0,8)
Im Bereich FlurNr, 1000/1 und 1000/30 (Zusammenhang: ursprüngliches Baufeld):	
GRZ + inkl. Flächen nach § 19 (4) BauNVO	0,80 (MU max 0,8)
Nutzungsmischung:	
GF Wohnen	4.330 qm
GF gewerbliches Wohnen	400 qm
GF Gewerbe im EG, min. 2 Einheiten	490 qm
davon Verkaufsfläche Food max 100qm	
GF Kinderkrippe	330 qm

9. Grünordnung

9.1 Grünordnung allgemein

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. Entwicklung einer innerstädtischen Fläche. Das Bebauungsplan-Verfahren kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Auch bei Zulässigkeit eines beschleunigten Verfahrens sollen die normalen Ablaufschritte der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3.1, 3.2 und 4.1, 4.2 BauGB eingehalten werden.

Weiterhin gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Ferner gelten Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt oder zulässig. Die formelle Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss daher nicht angewendet werden.

9.2 Grünordnerische Vorgaben aufgrund der Bestandssituation

Im Planungsgebiet sind durch bereits vorhandene bauliche Maßnahmen unveränderliche Festlegungen getroffen, die auch grünordnungsplanerische Belange betreffen. So bestehen im Süden und Westen asphaltierte Fahrspuren, im Westen eine Unterbauung mit einer Tiefgarage (TG), eine Tiefgaragenrampe und anliegende Stellplätze. Die Fahrspuren und die Rampe werden von den

Bewohnern des Nachbargrundstücks FI-Nr.1000/30 für die Erschließung der Tiefgarage auf dem westlichen Grundstück mitbenutzt. An dieser Situation wird nichts geändert. Außerdem sind Flächen für die Feuerwehr zugunsten der Nachbarn mit einer Dienstbarkeit gesichert und einzuhalten. Die Erweiterung der TG ist für dieses Bauvorhaben an der noch offenen Ostseite der TG bereits vorbereitet und vorgesehen. Die Höhenfestlegungen sind durch den Bestand getroffen. Der TG-Aufbau ist mit 20 cm für befestigte Flächen vorgesehen. Sämtliche zur Begrünung vorgesehene Flächen müssen deshalb angehoben werden. Dabei sollen bestehende Belüftungseinrichtungen der TG, die ca. 1m über die TG-Rohdecke hinausragen, soweit möglich gestalterisch in die Freianlagen eingebunden werden.

9.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Bereits bei der Bearbeitung des Bebauungsplans 2007 gab es für das Gesamtgebiet (Nr. 50/11) keine Hinweise auf besonders seltene bzw. schützenswerte Arten. Da der derzeitige Zustand der Fläche als Baugrube und Kiesfläche diesbezüglich keine Veränderung erwarten lässt, wurde von Seiten der UNB zur Aktualisierung des Tatbestandes nur eine fachliche Begehung mit einer Vorabschätzung gefordert. Diese wurde im fortgeschrittenen Frühjahr 2020 von Herrn Dipl.-Biologen Rüdiger Urban, AVEGA, Arbeitsgemeinschaft Vegetation der Alpen, 82333 Eichenau, durchgeführt. Das Ergebnis liegt in Form eines Kurzgutachtens vom 4.5.2020 vor. Der Gutachter stellt fest, dass die Fläche keinem nach §30 BNatSchG schutzwürdigem Bestand entspricht, auch keinem Biototyp nach Bayerischer Biotopkartierung und auch keinem FFH Lebensraumtyp gemäß NATURA 2000 Richtlinien. Es wurden auch bei Nachsuche keine relevanten Arten nachgewiesen. Als Grund hierfür wird die Isolation der Fläche gesehen.

Eine verbotsmäßige Betroffenheit von Anhang IV-Arten kann somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Auch für vorkommende Vogelarten sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Damit ist aktuell bestätigt, dass durch das Planungsvorhaben kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL vorliegt. Die Bebauung der Fläche führt auch zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Vogelpopulation.

9.4 Grünordnungsplanerische Festsetzungen

Die grünordnungsplanerischen Festsetzungen dienen zur Einbindung der Planung in den städtebaulichen Kontext und zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Maßnahme. Das Gebot der Vermeidung wird in der vorliegenden Planung im Folgenden berücksichtigt:

- Vermeidung negativer Auswirkungen auf Lokalklima sowie Flora und Fauna:

Durch die geringe Flächengröße und die ergänzenden Grünstrukturen (Dachbegrünung, Bäume, teilweise Fassadenbegrünung) und den Einsatz von Holz zur Fassadenverkleidung werden Überhitzung und negative Wirkungen auf das innerörtliche Klima soweit möglich vermieden, sowie die Durchlässigkeit des Siedlungskörpers für Flora und Fauna nicht beeinträchtigt (siehe Satzung Grünordnung).

Die Standorte für Bäume I. und II. Ordnung wurden mit Planzeichen verortet, damit diese entsprechende Berücksichtigung bei der weiteren Planung des Bauvorhabens finden können. Für Baum- und Gehölzpflanzungen sind zusätzliche Geländeüberhöhungen auf der TG zulässig.

Bei Abzug der überbauten Fläche und der Flächen für andere zugelassene Funktionen (wie Stellplätze und Zufahrten) bleiben 563 qm zu begrünende Fläche. Hierfür werden 3 Groß- und 3 mittelgroße Bäume per Planzeichen festgesetzt.

Die aufgekanteten Vegetationsflächen auf der Tiefgarage sind insgesamt mit Sträuchern und Stauden zu begrünen. Soweit die Statik der bestehenden Tiefgarage es zulässt werden sind höhere Gehölze und Bäume vorgesehen. Auch ist eine ausreichende Wasserversorgung der Bepflanzung festgesetzt.

Alle Dachflächen des Hauptgebäudes, die nicht zur Energiegewinnung, technische Aufbauten oder Belichtung genutzt werden, werden extensiv mit Gräsern und Kräutern begrünt und mit intensiv begrüntem Flächenanteil im Bereich der Dachterrassen ergänzt.

- Der Eingriff auf Boden und Wasser wird soweit als möglich vermieden:

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird durch festgesetzte Anforderungen an den Bodenaufbau der zu begrünenden Flächen auf den Tiefgaragenflächen, (Festsetzung 5.6 und 11.7), gesichert. Retentionsleistungen entstehen durch die flächig extensiv begrüneten Dachflächen mit mindestens 12 cm Substrataufbau (Festsetzung 5.3), dem teilweise begrüneten Innenhof und den Dachgärten mit intensiv begrüneten Flächen für die mind. 45 cm Substrathöhe vorgesehen sind.

Wegen der geringen möglichen Aufbauhöhe auf der TG unter den Belagsflächen, die kaum Retentionsvolumen ermöglicht, und der zu erwartenden stärkeren Nutzung der Erschließungs- und Parkplatzflächen wurde auf die Festlegung von wasserdurchlässigen Belägen verzichtet. Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser, soweit es über die Vegetation und die Bodenschichten der verschiedenen Ebenen nicht unmittelbar wieder in die Atmosphäre verdunsten kann, unterhalb der TG über Rigolen versickert und so dem Wasserkreislauf wieder relativ breitflächig zugeführt wird.

- Schutz vor bzw. Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Bereiche:

Die ausgewiesene Wohnnutzung wird durch die unter Punkt 10. der Satzung getroffenen Festsetzungen vor Immissionen geschützt (Erläuterung unter Punkt 6 der Begründung). Außerdem entsteht im 1. Stock der Anlage ein geschützter Innenhof für die Bewohner. Er bietet mit 285 qm brutto Bewegungs- und Spielfläche und wird von intensiven begrüneten Pflanzbeeten durchzogen (Festsetzung 5.6). Auf den Dächern sind 2 Dachterrassen zum Aufenthalt für die Bewohner angeboten. Der Spielbereich zu ebener Erde umfasst rd. 100 m² und wird durch Umpflanzung zu den Verkehrsflächen gesichert. Wegen der notwendigen Freispielfläche der Kita von rund 325 qm ist im Außenbereich damit das mögliche Spielplatzangebot zu ebener Erde erschöpft. Weitere notwendige Spielflächen werden im Innenhof im 1. OG nachgewiesen.

10. Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Ordnung, Soziale Auswirkungen

Insgesamt wird mit der baulich-grünordnungsplanerischen Konzeption und den daraus entwickelten Festsetzungen die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft bei der geplanten Bebauung auf das unvermeidbare Maß reduziert. Dem Gebot der Vermeidung wird Rechnung getragen. Ausgleichsbedarf im Sinne der Eingriffs-Ausgleichsregelung entsteht nicht.

Die Planung schließt einen innerstädtischen Teilbereich in Fürstenfeldbruck optisch ab. Die unmittelbar angrenzenden Quartiere erfahren mit der geplanten Bebauung eine angemessene Abrundung: in den oberen Geschossen werden Wohnungen in zentraler Lage angeboten, die erdgeschossige gewerbliche Nutzung erweitert das Nahversorgungsangebot um den Geschwister-Scholl-Platz, der integrierte Kindergarten deckt einen dringend benötigten Bedarf.

Nennenswerte Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnbebauung sind nicht zu erwarten, da die Erschließung der Gemeinschaftstiefgarage wie bisher von dem Kurt-Huber- Ring erfolgt und sich das Gebäude als abschirmender Lärmschutz positiv auf die bestehende westliche Bebauung auswirken wird.

Eine Verschattung des westlichen Nachbarn wird durch den deutlichen Abstand des Neubaus mit 15m von der westlichen Grenze, zusammen mit der Anordnung der Nachbarbebauung senkrecht zu dieser Grenze, weitgehend vermieden.

Die Verbreiterung des anliegenden Gehbereichs am Kurt-Huber- Ring wertet den Zugang auf den Geschwister-Scholl-Platz, dem Stadtteilzentrum, auf. Gewidmete Eigentümerwege im Plangebiet erhalten die Durchlässigkeit des Baugrundstücks.

11. Anlagen

- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung
Bericht Nr. 214068/9n vom 20.5.2020 mit Stellungnahme Nr.214068/10 vom 9.2.2021, vom Ingenieurbüro Greiner, Germering
- Kurzgutachten artenschutzrechtlicher Belange am Grundstück Kurt-Huber- Ring in Fürstfeldbruck vom 4.5.2020 der Arbeitsgemeinschaft Vegetation der Alpen, Eichenau
- Mobilitätskonzept für das Planungsgebiet um den Kurt-Huber-Ring 3, Entwurf vom 16.2.2021, erstellt durch PAB-Architekten, Erfurt
- Brandschutztechnische Stellungnahme für den westlichen Nachbarn von Prof.Dr.-Ing. André Spindler vom 3.6.2020 in Zusammenhang mit dem Plan von PAB Architekten vom 29.5.2020, beide Erfurt
- Entwurfsplanung für den Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Genehmigung zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Neubau eines Geschäftshauses mit Tiefgarage, Kurt-Huber-Ring 2, Fl.Nr. 1000/1, Gemarkung und Stadt Fürstfeldbruck, in den Untergrund von Ferstl Ing.-GmbH, Landshut, vom 29.5.2020

Planungs- und
Bauausschuss
20.10.2021

Michaela und Michael Hieke
Am Fuchsbogen 5g
82256 Fürstenfeldbruck

- per FAX -

Michaela & Michael Hieke, Am Fuchsbogen 5g, 82256 FFB

Stadt Fürstenfeldbruck
Bauverwaltung
Hauptstraße 31

82256 Fürstenfeldbruck

FFB, 13.06.2021

Stellungnahme Bebauungsplan 50/11-1

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehmen wir Bezug auf Ihre Bekanntmachung vom 05.05.20021 zum Aufstellungsbeschluss eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“.

Wir sind direkte Nachbarn des beplanten Grundstücks, Familie Bocchino (Flurstück 994/87), Familie Hieke (Flurstück 994/88) und Familie Sturm (Flurstück 994/89) und möchten hiermit Stellung zu verschiedenen Aspekten der neuen Planungen nehmen. Wir möchten Sie bitten, unsere nachfolgenden Fragen schriftlich zu beantworten.

Thema unterschiedliche Planungsstände:

In den veröffentlichten Unterlagen sind zwei verschiedene Planungsvarianten zu finden. Eine Version mit rechtwinkligem Gebäudekomplex und eine mit „V-förmigem“ Gebäude. Die brandschutztechnische Stellungnahme z.B. verweist auf die rechtwinklige Planung. Das Mobilitätskonzept hingegen beschreibt ein „V-förmiges“ Gebäude, welches vermutlich die aktuelle Vorzugsplanung widerspiegelt. **Wann ist mit einer „stabilen“ Planung zu rechnen? Wir möchten die finalen Pläne auch gern noch einmal einsehen. Wir gehen zudem davon aus, dass die vorliegenden Dokumente und Stellungnahmen (z.B. Festsetzung, Immissionsschutz, Entwässerung, Brandschutz) noch an die finale Planung angepasst werden.**

Thema Brandschutz:

Gemäß ursprünglicher Planung (Stand 2007) erfolgt der Feuerwehruzugriff über zwei Zugriffswege: Einer im nördlichen Bereich des Grundstücks und einer über den Kreisverkehr im südlichen Bereich des Grundstücks. Dieses Konzept soll nun anscheinend geändert werden. Die brandschutztechnische Stellungnahme kommt zu dem Schluss, dass die ursprünglichen Stellflächen ungenügend waren und daher neu auszuweisen sind.

Dies ist unbenommen. Jedoch trifft die Stellungnahme keine Aussagen darüber, warum der **zweite** (nördliche) Zugriffsweg nun entfallen kann. In den drei Gebäuden (Kurt Huber Ring 2a, 2b und der Neubau) sind viele Wohnungen mit uns unbekannter Zahl von zu rettenden Personen. Es ist somit im Brandfall sehr wahrscheinlich, dass auch beide Stellflächen von der Feuerwehr benutzt werden. Sobald aber die Stellfläche A einmal belegt ist, besteht nach neuem Konzept keine Möglichkeit mehr von und nach Stellfläche B zu gelangen. Es erschließt sich uns daher nicht, wieso plötzlich auf den zweiten (nördlichen) Zugriffsweg verzichtet wird. **Wir bitten um eine brandschutztechnische Begründung für den Entfall des zweiten nördlichen Zugriffswegs.**

Thema Kindertagesstätte:

Gegen eine Kindertagesstätte haben wir generell nichts einzuwenden, möchten jedoch einige Punkte vorher geklärt haben. Wie kommen die Kinder morgens und nachmittags von und zur Kita? Wir wissen nicht, ob Ihnen die aktuelle Situation vor der Spardabank bekannt ist. Hier wird es regelmäßig sehr eng aufgrund des wilden Parkens und des danebenliegenden Rad-/Fußwegs. Etwas ähnliches ist aus unserer Sicht auch bei der Kita zu erwarten. Nur ein Teil der Eltern wird ihre Kinder mit dem Fahrrad bringen und damit den Fahrradstellplatz nutzen. Der Rest kommt mit dem Auto. **Wo sind die geplanten Halte-/Stellplätze der Kita?**

Die schalltechnische Untersuchung empfiehlt im Bereich des Spielplatzes eine 1,8 m hohe Lärmschutzwand direkt an unserer Grundstücksgrenze. Dies möchten wir gern besser verstehen. **Wir möchten hier direkt in die Detailplanungen involviert werden bezüglich z.B. Form, Farbe oder der finalen Höhe.**

Die geplante Freispielfläche kommt uns sehr klein vor. **Existiert eine Anforderung an eine Mindestfläche für Kita-Spielplätze und ist diese hier eingehalten?**

Thema Stellflächen/Parkplätze/Mobilitätskonzept:

Aus unserer Sicht ist die Menge an oberirdischen Parkplätzen viel zu gering. Im Mobilitätskonzept sind 4 Parkplätze am Kurt-Huber-Ring ausgewiesen, 5 Parkplätze an der nordwestlichen Grundstücksecke (an unseren Gärten) sowie die bereits bestehenden und auch ausgiebig von Pflege- und Lieferdiensten genutzten Parkplätze im Innenraum neben Gebäude Kurt-Huber-Ring 2a. Dazu kommen noch die Vorschläge aus dem Mobilitätskonzept hinsichtlich Carsharing und E-Ladesäulen. Wo sollen die denn noch hin? Aus unserer Sicht wird der Innenhof ein Stellplatzproblem bekommen und im Brandfall werden im ungünstigsten Fall die Rettungswege versperrt sein. **Wir bitten um eine Stellungnahme Ihrerseits, wie die Stadt Fürstfeldbruck diese Situation bewertet.**

Hinzu kommt die Anordnung der Parkplätze direkt an unseren Gärten. **Hier möchten wir in die Detailplanung involviert werden und die Themen Sichtschutz und Abgasbelastung diskutieren.**

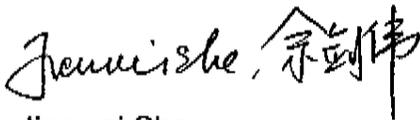
Thema Gebäudehöhe:

Das nördliche Ende des neuen Gebäudekomplexes soll anscheinend dreigeschossig mit einem etwas nach hinten versetzten Übergang zu viergeschossig ausgebildet werden.

Maximal siebengeschossig soll der Gebäudekomplex am südlichen Ende werden! Das wird ein schönes Türmchen mit schöner unversperrter Aussicht. Hier werden bestimmt keine Sozialwohnungen entstehen...

Im ursprünglichen Bebauungsplan (Stand 2007) war die gesamte Gebäudehöhe maximal dreigeschossig, wobei die westliche Gebäudefront nur eingeschossig geplant war. **Mit dem Wegfall dieses eingeschossigen Teils sind wir nicht einverstanden und bitten um Begründung, warum einer so signifikanten Planänderung stattgegeben wurde. Dies betrifft ebenfalls die Frage, warum die neue Planung nur noch auf einem kleinen Streifen im Norden dreigeschossig bleibt und der Rest deutlich (!) höher ist als ursprünglich geplant.**

Mit der Bitte um Rückantwort verbleiben wir mit freundlichen Grüßen



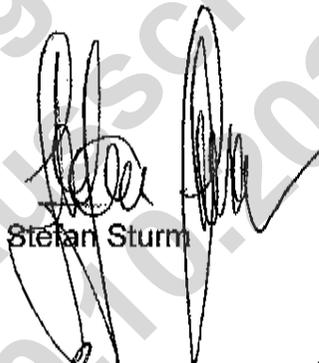
Jianwei She



Roberto Bocchino



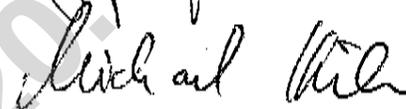
Bettina Sturm



Stefan Sturm



Michaela Hieke



Michael Hieke

Planungs- und
Bauausschuss
20.10.2021

Wilhelm Küppers
20.06.2021
Am Einfang 2
82256 Fürstenfeldbruck

Fürstenfeldbruck, 21.06.2021

STADTBAUAMT				
41	42	44	45	PGF
22. Juni 2021				
b.R.		z.U.		
WV:				



Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/11-1

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Bebauungsplan möchte ich wie folgt Stellung nehmen:

Aus städtebaulicher Sicht sehe ich keinen Anlaß zur Änderung des geltenden Bebauungsplanes Nr. 50/11.

Bei dem überplanten Grundstück handelt es sich um das letzte freie Grundstück im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Der Bebauungsplan ermöglicht eine angemessene bauliche Ausnutzung des Grundstücks und fügt sich in die bereits vorhandene Bebauung ein. Warum beim letzten freien Grundstück das Planungskonzept massiv bzgl. der Art und des Maßes der baulichen Nutzung umgeworfen wird ist städtebaulich nicht begründbar und begünstigt einseitig den Eigentümer dieses Grundstücks.

Die Festsetzung einer eigenen Gebietskategorie MU für ein einzelnes Grundstück mit 3192 qm ergibt keine Sinn, da der Gebietscharakter nicht durch die Bebauung eines nicht ungewöhnlich großen Grundstücks geprägt werden kann. Das urbane Gebiet am Bahnhof Buchenau stellt die Bebauung des Geschwister-Scholl-Platzes dar. Das geplante Gebäude beeinträchtigt diese Bebauung, da es mit dieser Bebauung nicht korrespondiert, sondern durch seine Massivität erdrückend auf diese wirkt und den Zentrumscharakter des Geschwister-Scholl-Platzes schmälert. Die geplante Bebauung kann auch nicht als städtebauliche Dominante Bestand haben, da sie eine negative Prägung des Umfelds bewirkt.

Bei der Festsetzung in Ziffer 3.4 liegt m.E. eine Verwechslung von GRZ und GFZ vor.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben angesichts der fast vollständigen Überbauung nur Alibifunktion.

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen Bedenken gegen die zugestandene Reduzierung der erforderlichen Stellplätze. Die Nähe zum Bahnhof Buchenau wird die Nutzer nicht dazu bewegen auf ein KFZ zu verzichten. Der Zustand des ruhenden Verkehrs auf den öffentlichen Straßen der Stadt beweist doch, dass allenthalben zu wenige Stellplätze vorhanden sind. I.ü. müßte dieses Argument ja für alle Bauvorhaben in der Nähe des Bahnhofs gelten. Eine solche Reduzierung hat die Stadt aber bisher zu Recht nicht zugestanden.

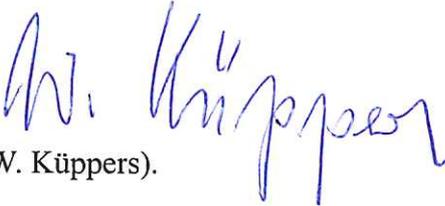
Überraschend ist auch die zugestandene Verkürzung der Abstandsflächen bis auf 0,1H (!). Dies zeigt wie unangemessen das geplante Maß der baulichen Nutzung ist.

Die Realisierung des Bauvorhabens würde eine deutliche Zunahme des Verkehrs auf der Straße Am Sulzbogen und der Buchenauer-Str. führen und damit die am dichtesten bebauten Wohnquartiere der Stadt weiter belasten. In der Sackstraße Kurt-Huber-Ring stünde zu befürchten, dass kein ausreichender Parkplatz mehr zur Verfügung steht und sich daher ein Parkplatzsuchverkehr

entwickelt

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Bebauungsplanentwurf erheblichen Bedenken in bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht begegnet. Die städtebaulichen Überlegungen der Stadt sind nicht nachvollziehbar. Die Planung wirkt daher wie eine in vielerlei Hinsicht unbegründete Bevorzugung eines einzelnen Bauwerbers. Bei den Bürgern der Stadt wird dies auf allgemeines Unverständnis stoßen.

Mit freundlichen Grüßen



(W. Küppers).

Planungs- und
Bauausschuss
20.10.2021

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Elvira Erber

SG 41 Stadtplanung, Verkehrsplanung,
Landschaftsplanung, Klimaschutz
Niederbronnerweg 3
82256 Fürstenfeldbruck

**Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber Ring und
Industriestraße“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Vertreter des Bauherren ISARKIES Projekt FFB GmbH&Co.KG, nehmen wir, PAB Architekten, zu dem oben genannten Bebauungsplan nach erfolgter erster öffentlicher Auslegung folgend Stellung:

1. Mehrung der Geschossfläche

Aufgrund der sich in der Entwurfsphase befindlichen Objektplanung ist die derzeitige Detaillierung und Planung der Wandstärken noch nicht konkretisiert und nicht final abgestimmt. Des Weiteren bedarf es bei der Planung der Technischen Gebäudeausrüstung, der Statik, des Brandschutzes und der Bauphysik weiterer detaillierter Abstimmung. Aufgrund dessen sollte ein Flächenpuffer für die Ausformulierung der thermischen Hülle eingeräumt werden. Dies betrifft zum einen den Süd-Turm, der ein architektonisch markanter Bezugspunkt durch seine Fassade wird und somit voraussichtlich eine Vorhangfassade erhält, die eine gewisse Stärke hat. Dies ist in der aktuellen Planung noch nicht berücksichtigt. Daher ist beim Süd-Turm eine zusätzliche Konstruktionsstärke von mindestens 30cm notwendig.

Bei den anderen Gebäudeteilen sollte aufgrund der fokussierten Energieeffizienz auch ein zusätzlicher Flächenbedarf rund um die Gebäudehülle von 15cm eingeräumt werden.

Im Rahmen des Klimaschutzprogrammes 2030 hat die Bundesregierung die Förderung für energieeffiziente Gebäude weiterentwickelt. Zum 01.07.2021 ist die „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ bei der KfW gestartet. Die Bauherren möchten aufgrund der sich erheblich verbesserten Förderpolitik des Bundes nun auch sich offenhalten, inwieweit sie die Realisierung des EE 55, EE40 oder EE40+ umsetzen wollen. Das hat auch Einfluss auch die thermische Hülle des Gebäudes, den Umfang und die Geschossfläche.

Aufgrund der beschriebenen Sachlage möchten wir eine Erhöhung der Geschossfläche von 5.550qm auf 5.830qm vorschlagen. Dies entspricht einer Erhöhung von 5% und würde eine Planungssicherheit für das Objekt bedeuten und die fehlende Konstruktionsfläche lediglich ausgleichen.

2. Spielplatzgröße

Nach der Berechnungsgrundlage (als Münchner Empfehlung bzw. Richtschnur), dass auf 25m² Wohnfläche 1, 5m² Spielplatzfläche benötigt wird, werden bei der aktuellen Planung von ca. 2.814 m² Wohnfläche eine Spielplatzfläche von ca. 168 m² benötigt. Diese Fläche kann zum größten Teil (ca. 160 m²) vor dem Westbaukörper ausgewiesen werden. Weil diese Berechnung lediglich auf einer Empfehlung basiert, beantragen wir eine Abweichung um diese 8,00 m². Aufgrund dessen, dass bereits eine Kinderkrippe auf dem Grundstück angeboten und dafür eine Freifläche von 250m² benötigt wird, sollte die angebotene Spielplatzfläche von 160m² für den Wohnkomplex ausreichend sein.

Wir bitten im Rahmen der Abwägung unsere Vorschläge und Hinweise zu berücksichtigen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Krista Blassy

Verteiler:

- Johannes Dachsel Stadt Fürstenfeldbruck
- Elvira Erber Stadt Fürstenfeldbruck
- Carina Schott Stadt Fürstenfeldbruck
- Peter Emmerling ISARKIES
- Otto Hien ISARKIES
- Mechthild Siedenburg
- Konstantin Möhring PAB ARCHITEKTEN

DB AG • DB Immobilien • Barthstraße 12 • 80339 München

Stadt Fürstenfeldbruck
Postfach 1646
82245 Fürstenfeldbruck

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Süd
Kompetenzteam Baurecht
Barthstraße 12
80339 München
www.deutschebahn.com

Daniela Bücherl
Telefon 089 1308-3270
Telefax 089 1308-22106
ktb.muenchen@deutschebahn.com
daniela.buecherl@deutschebahn.com
Zeichen CR.R 04-S(E1) Bü
TOEB-MÜN-21-101057
08.06.2021

Ihr Zeichen/ Ihr Schreiben vom/ Bearbeiter: BBP 96-2, Schreiben vom 06.05.2021, Frau Schott

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50/11-1, „Bereich zwischen Kurt-Huber Ring und Industriestraße“ der Stadt Fürstenfeldbruck

Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Strecke 5520 München -Pasing - Buchloe / bei Bahn-km 25,9/ rechts der Bahn

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o. g. Verfahren.

Der o.g. Bauleitplanung wird unter folgenden Bedingungen und Auflagen bzw. Hinweisen zugestimmt:

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

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls in der Bauleitplanung festzusetzen.

Bei Rückfragen zu diesem Schreiben, steht Ihnen Frau Bücherl gerne zur Verfügung.

+++++++ Wir bitten um Beachtung, dass wir trotz der aktuellen Corona-Virus-Pandemie bemüht sind, die Bearbeitung der Beteiligungen der DB AG und ihrer Konzernunternehmen im Rahmen von Planungs- und Bauvorhaben Dritter innerhalb der gesetzlichen bzw. behördlichen Fristen zu bearbeiten, dies aber aufgrund der aktuellen Situation nicht durchgehend gewährleistet werden kann.

Wir bitten diesbezüglich um Verständnis und um Berücksichtigung in den betroffenen Verfahren. ++++++

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB: 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Dr. Levin Holle
Berthold Huber
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta
Ronald Pofalla
Martin Seiler

Unser Anliegen:





***** NEU bei DB Immobilien *****

Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um das Thema Beteiligungen der DB bei Bauantrags- / Planungs- und Kabelauskunftsverfahren ab sofort gerne zur Verfügung.

Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR Code:

<https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/-Hallo-und-herzlich-willkommen-bei-der-DB-AG-DB-Immobilien--5750618>



Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, Region Süd

Robert
Spren*g*
Digital
unterschrieben
von Robert Spren*g*
Datum: 2021.06.08
11:46:35 +02'00'

i. V.

Bücherl
Digital
unterschrieben von
Daniela Bücherl
Datum: 2021.06.08
11:34:54 +02'00'

i. A.

Planungs- und
Bauausschuss
20.10.2021



Handwerkskammer für München und Oberbayern · Postfach 34 01 38 · 80098 München

Stadt Fürstenfeldbruck
Frau Carina Schott
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

**Landespolitik,
Kommunalpolitik und
Verkehr**

**1. Änderung des Vorhabenbezogener Bebauungsplans
Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring
und Industriestraße“ im Verfahren nach § 13a BauGB
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

22.Juni 2021

Sehr geehrte Frau Schott,

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung im Rahmen des o.a. Beteiligungsverfahrens der Stadt Fürstenfeldbruck zur beabsichtigten Änderung des o.a. seit 2008 rechtskräftigen Bebauungsplans zur Schaffung einer planerischen Grundlage für die Nachfolgenutzung des ehemaligen bisher als Mischbaufläche festgesetzten Brachfläche im Bereich der Fl.Nr.1000/01 im südwestlichen Stadtteil Buchenau nördlich des Geschwister-Scholl-Platzes (laut textl. Erläuterung der zweite zentrale Versorgungsbereich Fürstenfeldbrucks) westlich des Kurt-Huber-Rings, wobei im Zuge der Änderung auch darüber hinaus die Fl.-Nrn. 1000/8 und 1000/31 einbezogen werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt das ca. 0,37 ha große Plangebiet als Mischbaufläche dar, genauso wie die umliegenden Flächen, in die der Geltungsbereich eingebettet ist; der Geltungsbereich, der wie oben erwähnt auch durch die bisherige Ursprungsbebauungsplanung als Mischgebiet gemäß § 6BauNVO zu beurteilen war, soll durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant und damit im Geltungsbereich vollständig ersetzt werden werden, der künftig ein Urbanes Gebiet nach§ 6aBauNVO festsetzt. Zum Zwecke der Nachverdichtung mit fast ausschließlich Wohnen in den Obergeschossen und Kinderbetreuungseinrichtungen, 7 Apartments und sowie nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen in zwei oder drei Gewerbeeinheiten (darunter Bäckerei mit Cafe) im Erdgeschossbereich wird die zulässige überbaubare Grundfläche und Geschoßfläche deutlich erhöht gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans von 2008.

Ansprechpartner:
Isabella Hößl
Telefon 089 5119-458
Telefax 089 5119-305
isabella.hoessl@hwk-muenchen.de

Handwerkskammer
für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 4
80333 München

info@hwk-muenchen.de
www.hwk-muenchen.de

Präsident:
Dipl.-Ing. Franz Xaver Peteranderl

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Frank Hüpers

Münchner Bank
BLZ 701 900 00
Konto 0 500 102 270
IBAN DE38 7019 0000 0 500 102 270
BIC (Swift-Code) GENODEF1M01

**+++ Aktuelle Informationen rund um das Coronavirus und Hinweise für
Betriebe finden Sie auf unserer Webseite: www.hwk-muenchen.de/corona +++**

Das Planvorhaben ist auch vor dem Hintergrund der großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und einem knappen Angebot an ebendiesen Flächen im Großraum München zu beurteilen und als Baulückenfüllung eine prinzipiell zu befürwortende Maßnahme der Innenentwicklung. Trotz alledem muss sich die hinzukommende Bebauung in das beschriebene durch unterschiedliche mischbauliche Nutzungen vorgeprägte bauliche Umfeld einfügen:

Es ist grundsätzlich darauf zu achten, dass durch das Heranrücken der neu hinzukommenden (Wohn-)bebauung im Rahmen der Baulückenfüllung keine Konflikte zwischen den unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe entstehen. Rein vorsorglich möchten wir hinzuweisen, dass für handwerkliche Betriebe in der baulichen Umgebung des Plangebiets grundsätzlich weiterhin gewährleistet werden muss, dass diese weder in Hinsicht auf ihren ordnungsgemäßen Betriebsablauf und Betriebsverkehr, noch hinsichtlich betriebsüblicher Emissionen und insbesondere mit dem Bestandsschutz einhergehender angemessener Weiterentwicklungsmöglichkeiten am Standort, auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht, eingeschränkt oder gar gefährdet werden.

Und es wäre zu begrüßen, wenn der gemischten Strukturen der östlich und südlich angrenzenden Areale entsprechend auch nicht störenden Handwerks- und Gewerbestrukturen Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet eingeräumt würden.

Die Schaffung kleinerer Gewerbeeinheiten und ein Branchenmix unterstützen die Sicherung klein- und mittelständischer Handwerksbetriebe im Quartier – diese Überlegung finden sich auch- wenn auch untergeordneter als im früheren Mischgebiet- im vorliegenden Entwurf wieder, was positiv hervorzuheben ist: Wie zumindest dem Gutachten zum Immissionsschutz zu entnehmen ist-, ist gezielt auch die Ansiedlung von einer Bäckerei als Unternehmen des Lebensmittelhandwerks vorgesehen, was wir positiv hervorheben möchten.

Es ist bedauerlich, dass die ursprünglich festgesetzten Strukturen eines in den den Nutzungsarten ausgewogenen Mischgebiets letztlich nicht umgesetzt werden können.

Dementsprechend wäre es im Sinne einer Kompensation ein wichtiger Schritt, wenn für den weiterhin vorhandenen Bedarf an zugleich gewerblich und wohnbaulich nutzbarer Baufläche an anderer Stelle im Stadtgebiet ausreichend und adäquaten Ersatz geschaffen werden kann.

Daher wir die Stadt Fürstenfeldbruck grundsätzlich, planerische Bemühungen um die Erhaltung der nicht nur wohnbaulich geprägten Strukturen im Stadtgebiet fortzusetzen: Im Rahmen der weiteren Planungen ist es wesentlich, das charakteristische Nebeneinander von nicht (wesentlich)störenden, gewerblichen Nutzungen und Wohnen zu sichern und weiter fördern. Eine gute Nutzungsmischung trägt zur nachhaltigen Entwicklung lebendiger Quartiere bei, indem sie Arbeiten und Wohnen zusammenbringt, für kurze Wege,

wohnnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze sorgt und Versorgungsstrukturen sichert. Wir möchten Sie daher bitten, Ihre Bemühungen zur Ansiedlung von nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung in den ausgewiesenen Mischbauflächen grundsätzlich langfristig weiter zu verfolgen und neben einer ausgewogenen qualitativen auch weiterhin vor allem auch eine quantitative Durchmischung anzustreben.

Zwar ist die Schaffung öffentlicher Stellflächen u.a. zur Nutzung für das vorgesehene Gewerbe im Erdgeschoss Teil der Planungen; die aufgrund des Mobilitätskonzepts reduzierte nachzuweisende Stellplatzanzahl ist jedoch noch einmal kritisch zu hinterfragen, um im Vorfeld zu verhindern, dass der evtl. zu niedrig prognostizierte Stellplatzbedarf für die Wohnnutzungen im Plangebiet sich damit auf die o.g. öffentliche Stellplätze verlagert, so dass künftig keine ausreichenden Stellplatzkapazitäten zur Nutzung durch z.B. Handwerksbetriebe zur Verfügung stehen, die darauf angewiesen sind, mit ihren Fahrzeugen im Plangebiet zu liefern oder zu leisten, um Aufträge auszuführen und diese dadurch in ihren Arbeitsmöglichkeiten und in ihren Betriebsabläufen (möglichweise massiv) behindert werden.

Mit freundlichen Grüßen



Isabella Hößl
Referentin

Planungsausschuss
20.10.2021

Planungs- und
Bauausschuss
20.10.2021

Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland
[mailto:koordinationsanfragen.de@vodafone.com]
Gesendet: Dienstag, 15. Juni 2021 15:14
An: Schott, Carina <Carina.Schott@fuerstenfeldbruck.de>
Betreff: Stellungnahme S01025800, VF und VF KD, Stadt Fürstenfeldbruck, BBP 96-2,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/11-1 "Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und
Industriestraße"

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Betastr. 6-8 * 85774 Unterföhring

Stadt Fürstenfeldbruck - Carina Schott
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01025800
E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com
Datum: 15.06.2021
Stadt Fürstenfeldbruck, BBP 96-2, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/11-1 "Bereich
zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.05.2021.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren
Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass
unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und
vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen
erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an
TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen
sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen
Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer
Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

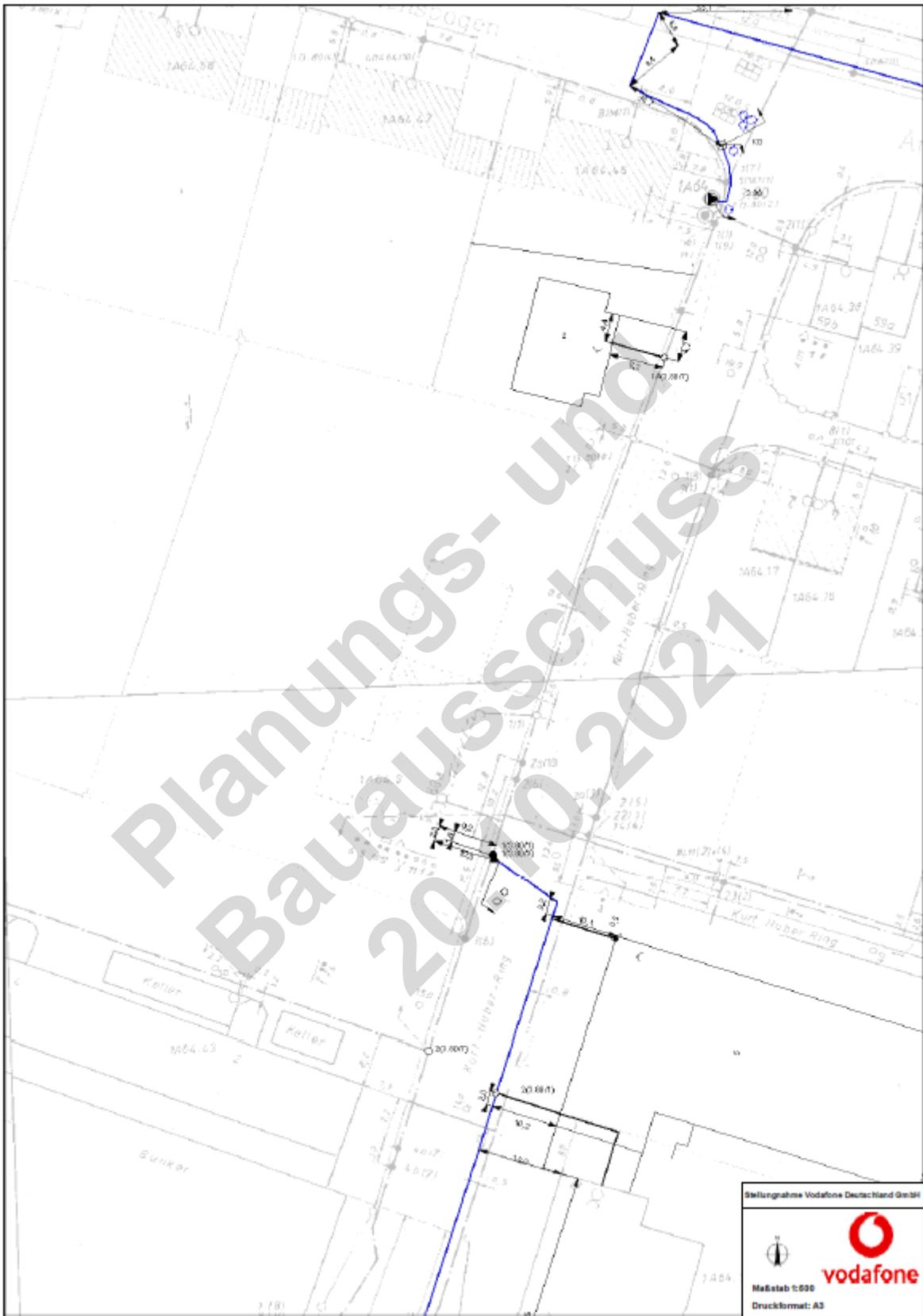
Anlagen:
Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

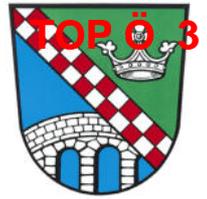


Erstellungsdatum: 16.06.2021

© Vodafone Deutschland GmbH / © Vodafone GmbH



**Kreisbrandinspektion
des
Landkreises Fürstentfeldbruck**



Kreisbrandinspektion Fürstentfeldbruck
KBI Hendrik Cornell, Am Schlag 03, 82223 Eichenau

**Kreisbrandinspektor
Hendrik Cornell**
Am Schlag 03
82223 Eichenau

Stadt Fürstentfeldbruck
Postfach 1645
82245 Fürstentfeldbruck

Telefon: 0 81 41/ 8 23 94
Telefax: 0 81 41/22849-6040
Handy : 0173/156 92 01
[Cornell@KBI-FFB.de](mailto: Cornell@KBI-FFB.de)

Ihr Schreiben vom
06.05.2021

Ihr Zeichen
BBP 96-2, Frau Schott

Datum
20.06.2021

**Bauleitplanung;
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring
und Industriestraße“;
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss; Verfahren gem. § 13 a BauGB
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 I BauGB iVm. § 3 PlanSiG, Verfahren gem § 4 I
BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes gehen wir davon aus, dass die für die Feuerwehr maßgeblichen Belange, insbesondere Erschließung, Zugänglichkeit, Anletermöglichkeiten, Löschwasserversorgung, Löschwasserrückhaltung, ggf. Brandmeldeanlage etc. im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Freundliche Grüße

Hendrik Cornell, Kreisbrandinspektor

Planungs- und
Bauausschuss
20.10.2021



Regierung von Oberbayern

Regierung von Oberbayern · 80534 München

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Postfach 1645
82245 Fürstenfeldbruck

- per E-Mail bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de -

Bearbeitet von Dr. Sebastian Wagner	Telefon/Fax +49 (89) 2176-2156 +49 (89) 2176-402156	Zimmer 4412	E-Mail sebastian.wagner@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen BBP 96-2	Ihre Nachricht vom 06.05.2021	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_FFB-7-2-11	München, 28.05.2021

**Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck, FFB;
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50/11-1 „Be-
reich zwischen Kurt-Huber Ring und Industriestraße“;
§ 13 a i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgen-
de Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Sachverhalt

Die Stadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Vorausset-
zungen für die Errichtung eines mehrgeschossigen (3 – 7 Geschosse) Gebäu-
des mit überwiegend Wohnnutzung zu schaffen. Im Erdgeschoss soll auch ge-
werbliche Nutzung sowie eine Kindertagesstätte zulässig sein. Das derzeit
brachliegende Plangebiet (ca. 0,3 ha) liegt im Südwesten von Fürstenfeldbruck
innerhalb bestehender Bebauung, ist im Flächennutzungsplan als gemischte
Baufläche dargestellt und soll im Wesentlichen als Urbanes Gebiet festgesetzt
werden. Der Flächennutzungsplan soll im Nachgang bei Gelegenheit angepasst
werden.

Bewertung

Die Planungen sind als Vorhaben der verdichteten Innenentwicklung grundsätz-

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0
Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de
Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



lich zu begrüßen, sie stehen den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Hinweis

Vorsorglich ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der kommunalen Bauleitplanung die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen gem. LEP 5.3.1 Z zu vermeiden ist.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Sebastian Wagner

Sachgebiet 24.2 - Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)

Planungs- und
Bauausschuss
20.10.2021

2.4	<input type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <u>Verunreinigter Bodenaushub:</u> Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich. Laut der Entwurfsplanung für die Entwässerung der Fa. Isarkies liegt für das Planungsgebiet ein Baugrundgutachten aus dem Jahr 2011 vor. Demnach muss auf dem Grundstück mit einer 0,4 m mächtigen Auffüllung gerechnet werden. Verunreinigter Bodenaushub muss fachgerecht entsorgt werden. Wir empfehlen in die Hinweise der Satzung folgende Formulierung mit aufzunehmen: „Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“ <u>Niederschlagswasserbeseitigung:</u> Laut oben genannter Entwässerungsplanung beträgt die versiegelte Fläche > 1000 m ² . Demnach muss beim Landratsamt Fürstenfeldbruck für die Niederschlagswasserbeseitigung eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.
	WASSERWIRTSCHAFTSAMT MÜNCHEN München, den 26.05.2021 . gez Florian Klein BOR

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 Schreiben vom 06.05.2021
FFB, den 21.06.2021

**Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 50/11-1 „Bereich
zwischen Kurt Huber Ring und Industriestraße“**

**Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss; Verfahren gemäß §13a BauGB;
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB i.V.m. §3 PlanSiG,
Verfahren gemäß §4 Abs.1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu obiger Bebauungsplan-Verfahren.
Im Namen des Landesverbandes BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN) nehmen wir
dazu wie folgt Stellung:

1. Bebauungsdichte und sommerlicher Hitzeschutz:

In Anbetracht der zentralen Lage des Bauvorhabens in der Buchenau halten wir die
Dichte der Bebauung städtebaulich für angemessen, die Betonung der Ecke mit dem
Turm und die Gestaltung des Innenhofs für gut gelöst. Trotzdem muss an dieser
Stelle, wo ein Großteil der umgebenden Flächen versiegelt ist, mit geeigneten
Maßnahmen einer Überhitzung im Sommer entgegengewirkt werden.

>>> Wir regen deshalb Folgendes an:

1. Möglichst viele befestigte Flächen mit versickerungsfähigen Belägen
ausstatten.
2. Alle Flachdächer, auch die von Fahrradabstellplätzen, begrünen.

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

3. Die Begrünung der Dachterrassen umfanglich mit möglichst üppigem Bewuchs herstellen, und je nach Art der Fotovoltaik Flachdächer auch unter und zwischen den PV-Elementen begrünen.
4. Prüfen, ob die Fassaden noch stärker begrünt werden können. Möglichkeiten sehen wir z.B. noch an der Nordfassade. Auch die beiden fensterlosen Giebelwände der westlichen Nachbarbebauung würden sich gut für eine großflächige Fassadenbegrünung eignen.
5. Fassadenmaterialien wie Holz wählen, die sich nicht übermäßig aufheizen.
6. Die Straßenbäume erhalten und darauf achten, dass nicht deren Wurzelbereich durch Längsparker zusätzlichen Schaden nehmen.

2. Umbauvorschlag Kurt Huber Ring:

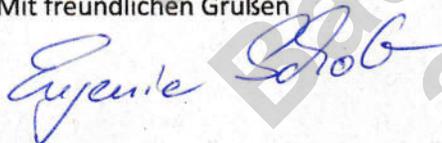
Zur Verkehrsführung am Kurt Huber Ring verweisen wir auf den Umbauvorschlag des Verkehrsforums FFB vom 16.06.2021, der der Stadt mit diesem Datum zugegangen ist. Der Umbauvorschlag ist Bestandteil unserer Stellungnahme.

3. Fahrradabstellplätze:

Fahrradabstellplätze sollten den ADFC-Empfehlungen entsprechen.

Wir bitten Sie unsere Anregungen und Bedenken wohlwollend zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen



Eugenie Scherb, 1.Vorsitzende Kreisgruppe Fürstenfeldbruck
gez. Thomas Brückner, Vorstandsmitglied Ortsgruppe FFB+Emmering

 Landratsamt Fürstenfeldbruck • Postfach 1461 • 82244 Fürstenfeldbruck

Stadt Fürstenfeldbruck
Bauverwaltung
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

Räumliche Planung und Entwicklung

Auskunft erteilt: Herr Hölzl

Zimmer: A 309

Telefon: 08141 519 - 5975

Telefax: 08141 519 - 219 5975

E-Mail: bauleitplanung@lra-ffb.de

Aktenzeichen: 21-6102.0/0 – 1344

Fürstenfeldbruck

(Bitte bei Antwort angeben)

Ihre Nachricht vom: 06.05.2021

Ihre Zeichen: -

25.06.2021

Vollzug des § 13a i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB; Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“ (LRA-Nr. 1344), Stadt Fürstenfeldbruck

Planfassung mit Begründung vom 27.04.2021

Anlagen: überzählige Planunterlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Stadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes mit überwiegend Wohnnutzung sowie gewerblicher Nutzung und Gemeinbedarfsflächen in den Erdgeschosslagen zu schaffen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Zentrum des Ortsteils Buchenau der großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck. Er wird im Westen und Süden durch Mischgebietsflächen mit Bestandsbebauung sowie im Osten durch den Verlauf des Kurt-Huber-Rings begrenzt. Nordöstlich des Kurt-Huber-Rings schließt sich in direkter Nachbarschaft eine Doppelhaussiedlung an. Im Norden grenzt das Plangebiet an ein allgemeines Wohngebiet mit einer Reihenhaussiedlung an. Das Plangebiet ist aktuell unbebaut und funktiert als Baulücke.

Hausanschrift	Sprechzeiten	Vermittlung	E-Mail
Münchner Str. 32 82256 Fürstenfeldbruck Mit ÖPNV erreichbar	Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung	08141 519-0	poststelle@lra-ffb.de
		Telefax	Internet
		08141 519-450	www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan, rechtskräftige Bebauungspläne, Regionalplanung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“ wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Aufgrund der konkreten Darstellung einer Gebietsart statt der unkonkreteren Gebietsfläche kann die Änderung des betroffenen Bereiches in ein urbanes Gebiet nicht mehr als aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet betrachtet werden. Der Flächennutzungsplan sollte daher im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

Das Plangebiet betrifft den östlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“, dieser ist im Zuge der 11. Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans „Industriegebiet West“ überplant worden.

Im aktuellen Regionalplan der Region München (14) ist das Plangebiet als Hauptsiedlungsbereich festgelegt.

Ortsplanung

Aus Sicht der Ortsplanung wird die Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sowie die verdichtete Bauweise begrüßt.

Allerdings wird aufgrund der Gebäudehöhe des Südturms dringend angeregt, mögliche Verschattungen der umliegenden Wohnnutzungen zu prüfen.

Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes sollte aufgrund der diversen sich überlagernden Flächendarstellungen ggf. zusätzlich in einem separaten Plan erfolgen.

Festsetzungen durch Planzeichnung, Planzeichen und Text

Planzeichnung:

Die „Bäume Bestand zu erhalten“ sollten in der Planzeichnung dem dargestellten Planzeichen angepasst werden.

Die gestrichelte grüne Linie im Osten (nahe der Geltungsbereichsgrenze) der Planzeichnung ist in den Planzeichen nicht erklärt, eine Ergänzung sollte erfolgen.

Planzeichen:

Zu 3.:

Das Maß der Nutzung (GR und GF) sollte in die Planzeichnung aufgenommen werden.

Hausanschrift	Sprechzeiten	Vermittlung	E-Mail
Münchner Str. 32 82256 Fürstenfeldbruck Mit ÖPNV erreichbar	Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung	08141 519-0	poststelle@lra-ffb.de
	Telefax	Internet	
	08141 519-450	www.lra-ffb.de	

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Zu 4.3:

Die festgesetzte Abgrenzung des Maßes der Nutzung sollte gem. Nr. 15.14 der Anlage zur PlanZV als „Knödellinie“ erfolgen.

Zu 5.:

Die Zufahrt zur Tiefgarage sollte als Fläche für die Tiefgaragenrampe in die Planzeichen aufgenommen und die Planzeichnung entsprechend ergänzt werden.

Text:

Zu 3.4:

Die Formulierung „Geschossflächenzahl“ sollte in „Grundflächenzahl“ geändert werden.

Zu 9.3:

Die Maßeinheit der Gesamtfläche sollte in m² berichtigt werden.

Begründung

Zu 2.1, 3. Satz:

Die letzte Änderung des Landesentwicklungsprogramms (01.01.2020) sollte in der Aufzählung Berücksichtigung finden.

Zu 2.2, 2. Satz:

Die Kapitelbezeichnung „A1“ sollte ergänzt werden.

Zu 2.2, 2. Absatz:

Die Kapitelbezeichnung „B11 Siedlung und Freiraum“ sollte ergänzt werden.

Sonstiges

Verfahrensvermerke:

Die Verfahrensvermerke sind in den Planunterlagen zu ergänzen.

Vorhaben- und Erschließungsplanung / Planunterlagen:

In der brandschutztechnischen Stellungnahme sowie in der Entwurfsplanung des Antrags auf Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung zur Einleitung von Niederschlagswasser werden für den Bereich zwischen Geschwister-Scholl-Platz und dem Südteil des Gebäudes Ladestationen für Elektroautos dargestellt. Im Bebauungsplan sowie in der Vorhaben- und Erschließungsplanung wird in diesem Bereich allerdings ein Spielplatz festgesetzt. Dieser planerische Widerspruch sollte aufgelöst werden.

Hausanschrift Münchner Str. 32 82256 Fürstenfeldbruck Mit ÖPNV erreichbar	Sprechzeiten Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung	Vermittlung 08141 519-0	E-Mail poststelle@lra-ffb.de
		Telefax 08141 519-450	Internet www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Abfallrecht

Den unter „Altlasten“, der Festsetzungs- und Begründung des Bebauungsplanentwurfs vom 27.04.2021, gemachten Angaben kann aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

Die im Landkreis Fürstentfeldbruck erfassten Altlastenflächen werden von o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Von Seiten des Referates 24-1, Altlasten/staatl. Abfallrecht, werden deshalb keine Bedenken vorgebracht.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstentfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

Immissionsschutz

Zu dem Bebauungsplanentwurf wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durch das Ingenieurbüro Greiner, Bericht-Nr. 214068 / 9 vom 20.05.2020 erstellt.

In der Untersuchung wurden von dem Gutachter Vorschläge für textliche Festsetzungen und Hinweise zum Lärmschutz gemacht.

Die vom Gutachter vorgeschlagenen Festsetzungen und Hinweise zum Immissionsschutz wurden in den Bebauungsplan übernommen. Somit werden dahingehend keine weiteren Anregungen vorgebracht.

Der Gutachter schlägt zusätzlich noch die Errichtung einer Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 1,8 m an der nördlichen Grundstücksgrenze vor. Diese soll der Reduzierung der Geräuschemissionen der Freifläche der Kindertageseinrichtung und der Parkplatzgeräusche dienen.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes sollte dieser Empfehlung nachgekommen werden.

Auf die Einschränkungen des Betriebes der geplanten Ladeneinheiten (nächtliche Betriebsruhe, Begrenzung der Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen, Anforderungen an die Warenlieferung usw.) wird hingewiesen. Die genauen Anforderungen sind der o.g. schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung zu entnehmen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden grundsätzlich keine erheblichen Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan erhoben.

Lediglich wird folgende Anregung aus naturschutzfachlicher Sicht zur besseren Eingrünung zur bestehenden Bebauung und auch zur besseren Verschattung auf dem Spielplatzbereich des geplanten Kindergartens vorgeschlagen:

Hausanschrift	Sprechzeiten	Vermittlung	E-Mail	IBAN	Swift BIC:
Münchner Str. 32 82256 Fürstentfeldbruck Mit ÖPNV erreichbar	Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung	08141 519-0	poststelle@lra-ffb.de	Sparkasse FFB: DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
		Telefax	Internet	Volksbank FFB: DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
		08141 519-450	www.lra-ffb.de	Postbank München: DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX
				Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072	

Im Spielplatzbereich des geplanten Kindergartens im Norden des Bebauungsplanes ist ein Laubbaum I. Wuchsklasse oder 2 Laubbäume II. Wuchsklasse als Pflanzgebot vorzusehen.

Wasserrecht

Im Zusammenhang mit dem o. g. Bauleitplanungsverfahren dürfen wir darauf hinweisen, dass sich laut der Entwurfsplanung für die Entwässerung die versiegelte Fläche auf > 1.000 m² erstreckt.

Demnach muss wie bereits in der Entwurfsplanung dargelegt eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Niederschlagswasserbeseitigung beantragt werden.

Straßenverkehrsamt

Das o.g. Verfahren fällt nicht in den Zuständigkeitsbereich des Straßenverkehrsamtes.

Verkehrsplanung

Es bestehen keine Einwände gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber Ring und Industriestraße in der Stadt Fürstenfeldbruck.

Es wird empfohlen, geeignete, überdachte Fahrradabstellanlagen auf dem Grundstück zu errichten.

Öffentlicher Personennahverkehr

Aus Sicht des ÖPNV ist kein Handlungsbedarf gegeben, da dieses Gebiet innerhalb des bestehenden Einzugsbereichs der Haltestellen „Buchenau (S)“ (ca. 60 bis 135 Meter Fußweg) und „Fürstenfeldbruck, Industriestraße“ (ca. 310 bis 360 Meter Fußweg) liegt. Zudem ist in ca. 140 bis 190 Metern Fußweg der Bahnhof Buchenau erreichbar. Damit ist das geplante Bauvorhaben gut an das S-Bahn-Netz, das MVV-Regionalbusnetz sowie das MVV-RufTaxi-Angebot angebunden.

Mit freundlichen Grüßen

H ö l z l

Hausanschrift
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten
Montag bis Freitag
8.00 bis 12.00 Uhr
oder
nach Vereinbarung

Vermittlung
08141 519-0

E-Mail
poststelle@lra-ffb.de

Telefax
08141 519-450

Internet
www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Planungs- und
Bauausschuss
20.10.2021

Stadt Fürstenfeldbruck
Fr. Carina Schott

82256 Fürstenfeldbruck

22. Juni 2021

**Vorhabenbezogener BPlan 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber Ring und Industriestr“
Ihr Schreiben vom 6.5.2021; Ihr Zeichen BBP 96-2**

Sehr geehrte Frau Schott,

im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung an o.a. Bebauungsplan erhalten Sie nachfolgend die Stellungnahme des Umweltbeirats.

Der Umweltbeirat sieht die geplante Bebauung des Grundstücks grundsätzlich gut gelöst.

Nachbesserungen sehen wir vor allem bei folgenden Themen:

- Nutzung aller Möglichkeiten zur Dach- und Fassadenbegrünung, besonders auch an der äußeren Westseite (nicht die im Innenhof) und an der Nordseite.
- Nutzung aller Möglichkeiten zum Einsatz von Fotovoltaik, inkl. Unterpflanzung mit extensiver Begrünung
- Bessere Möglichkeiten zum Abstellen von Fahrrädern (hier verweisen wir auf unseren Entwurf für eine neue Fahrradstellplatzsatzung – der Entwurf liegt der Verwaltung vor.
- Hol- und Bring-Möglichkeit für Kita und Kurzparken für Bankkunden klären.
- Bei der Baumpflege: Alle Bestands-Bäume, nicht nur die zwei, die beseitigt werden sollen, weisen heute schon Mangelercheinungen in der Krone auf. Auch die 4 Bäume auf dem Spardabank-Gelände, die noch als Jungbäume einzustufen sind, haben bereits eine reduzierte Belaubung und weisen keine altersgerechte Wüchsigkeit auf. Deshalb ist es sinnvoll, den Wurzelraum nicht nur in Richtung Straße zu erweitern, sondern den Bereich unter dem Rad- und Fußweg mit durchwurzelbarem Substrat auszustatten (falls dort Versorgungsleitungen geplant sind, min. der Radweg). Damit ergäbe sich eine Fläche von 4,75 m x 7 m =

33 m² pro Baum (nur der Radweg eingerechnet), wobei auf der halben Fläche offener Boden zur Verfügung steht und beim Radweg verdichtungsfähiges Substrat, das befahrbar ist, eingebaut werden kann.

Für die Bäume vor der Spardabank sollte bei Herstellung/Anpassung von Geh- und Radweg auch eine Wurzelraumerweiterung berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen



G. Tschärke
Vorsitzender des Umweltbeirats

Planungs- und
Bauausschuss
20.10.2021

Thomas Brückner, Münchner Str.2, 82256 FFB, Tel. 08141/666006, tobmax@t-online.de, www.verkehrsforum-ffb.de

**Stadt Fürstfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstfeldbruck**

Fürstfeldbruck, 16.06.2021

Betreff

Vorschlag Umgestaltung Kurt Huber Ring Nord

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Raff,
sehr geehrte Herren Dachsel und Reize,

im Zuge der Diskussion im PBA um die westseitige Neubebauung am Kurt-Huber-Ring wurde von mir angeregt, die fünf Straßenbäume zu erhalten und deren Lebensraum und Wurzelbereich nicht weiter durch Parkbuchten von Längsparkern einzuschränken. Vom Verkehrsreferenten SR Pöttsch kam zusätzlich die Anregung, auch die Parksituation vor der Sparda-Bank mit zu bereinigen. Nach Ortsbesichtigung muss festgestellt werden, dass der Grünstreifen vor der Sparda-Bank (wie auf der ganzen Länge des Straßenteilstücks bis zum Ovalum) nur 1,50 m breit ist. Darauf sind keine Längsparker möglich, geschweige denn Sicherheitsabstände zum Radweg. Auch Geh- und Radweg sind mit jeweils 2,00 m nicht weiter reduzierbar. Die Fahrbahn ist dagegen mit 7,50 m breiter als notwendig.

Wir sehen deshalb als einzige Lösungsmöglichkeit, die Fahrbahn auf 6,50 m Breite (5,00 m Fahrbahn plus 1,50 m ostseitiger Rad-Schutzstreifen) zurückzubauen, und dadurch 1,00 m Breite für die Längsparker und Pflanzstreifen zu gewinnen (siehe Anlage). An der Engstelle vor der Sparda-Bank ergibt sich bei Beibehaltung der heutigen Geh- und Radwege eine Pflanzstreifenbreite von 2,50 m. Darin sind Längsparkbuchten mit 2,00 m Breite mit 0,50 m Sicherheitsstreifen zum Radweg hin möglich.

Da im Bereich der Neubebauung mehr Platz ist, kann der Sicherheitsstreifen dort auf 0,75 m erweitert werden. Der Pflanzstreifen wird dann 2,75 m breit. Bei 2,00 m Radwegbreite entsteht mit 3,45 m ein großzügiger Gehwegbereich vor KiTa-Zugang und Einzelhandel. Denkbar ist auch, hier die Radwegbreite noch zu erhöhen.

Auf dem Straßenabschnitt gibt es derzeit 6 Winterlinden, 5 vor der Neubebauung und 1 vor der Sparda-Bank. Auf Grund der Enge der Pflanzstreifen kränkeln der zweite Baum von Süden und der Baum vor der Sparda-Bank. Wir empfehlen deshalb diese beiden durch Neupflanzungen zu ersetzen. Zu Vervollständigung der Allee sind vor der Bank zwei Bäume als Neupflanzungen angebracht. Da die Abstände zwischen dem dritten bis fünften Baum von Süden geringer sind, raten wir dort von Längsparkern ab. Die Tiefbau- und Verdichtungsarbeiten würden die knappen Wurzelbereiche der Bäume zusätzlich schädigen. Stattdessen sollten dort Radlstände

untergebracht werden. Durch Ausrichtung der Neupflanzungen sind je zwei Längsparker vor der Neubebauung und vor der Sparda-Bank möglich.

Bereits im Jahre 2010, vor Bau des Ovalums, hat das Verkehrsforum FFB Fußgängerübergänge gefordert, da beidseitig des Kurt-Huber-Rings Einzelhandel und Gastronomie ansässig sind, und wie in jeder Geschäftsstraße ein häufiges Queren der Fahrbahn stattfindet. Unser Ansinnen wurde damals von der Stadtverwaltung leider abgelehnt. Nach unseren Beobachtungen der letzten Jahre laufen immer wieder Fußgänger*innen in gefährlicher Weise mitten über das Ovalum oder queren auch auf der Südseite direkt vor der schlecht einsehbaren TGa-Rampe und mit fehlender Einsicht in die Busspur.

Wir schlagen deshalb die Errichtung eines FGÜ mit Mittelinsel auf der Nordseite des Ovalum vor, wo die Sichtverhältnisse besser sind. Auf der Ostseite des Kurt-Huber-Rings müssen dafür 2 Senkrechtparker entfallen. Für die Restfläche bietet sich ein Behinderten-Stellplatz an. An dieser Stelle verschwenkt heute der von Norden kommende straßenbegleitende Gehweg hinter die südlich angeordneten Senkrechtparker. Die Verschwenkung findet auf der stark frequentierten Zufahrt zum Techno-Markt statt. Der Wegfall der Senkrechtparker bereinigt die Situation und bietet den Fußgängern mehr Raum und mehr Sicherheit.

Das geplante Bauvorhaben westlich des Kurt-Huber-Rings mit Einzelhandel und KiTa dürfte den Bedarf nach einem FGÜ noch deutlich erhöhen. Vor allem während der Bauzeit ist davon auszugehen, dass Geh- und evt. auch der Radweg für die Baustelleneinrichtung komplett gesperrt werden müssen. Das verleiht der vorzeitigen Errichtung eines FGÜ zusätzliche Brisanz.

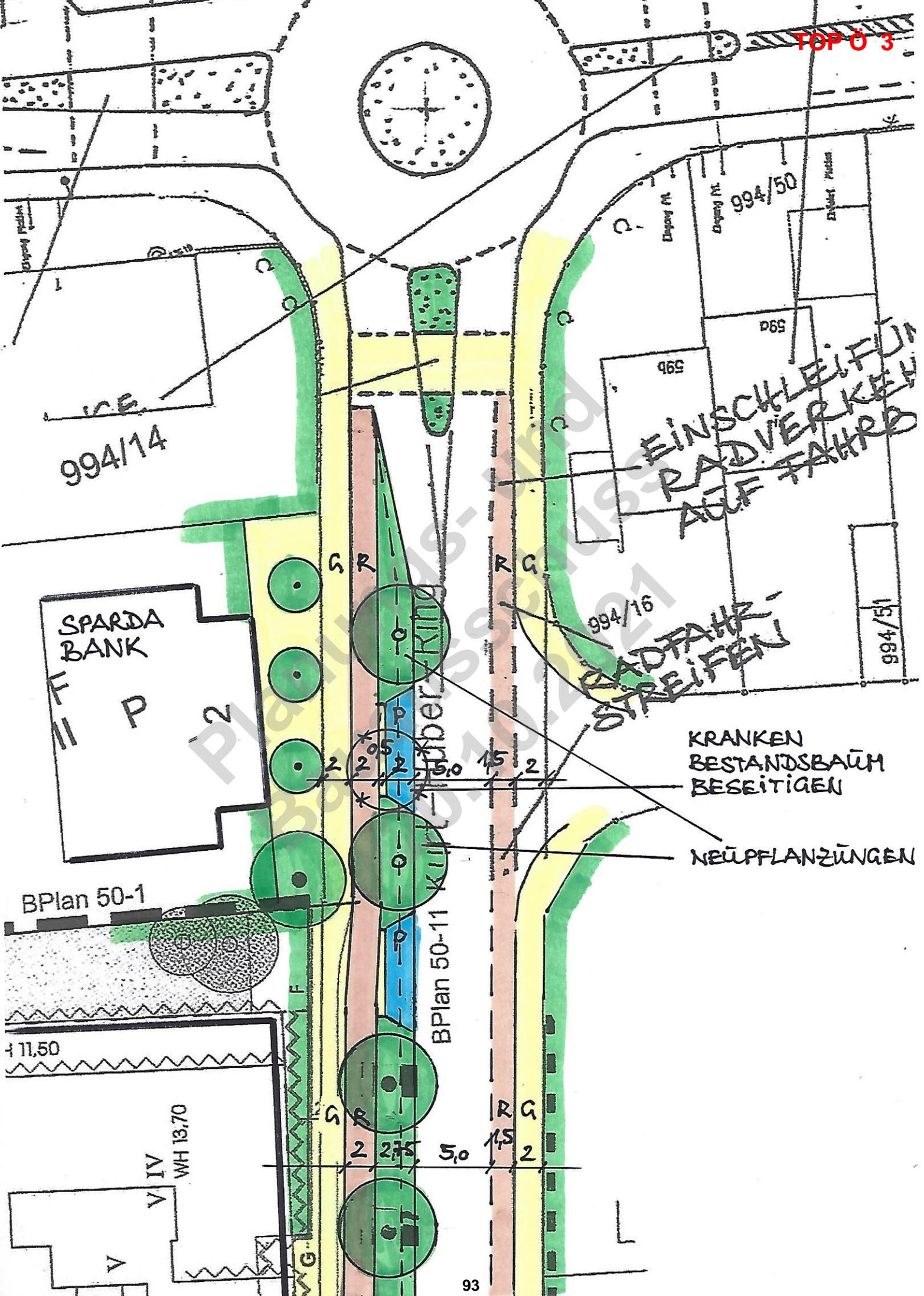
Für den ganzen Straßenzug vom Kreisel Am Sulzbogen bis zum Ovalum wäre auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens und der zahlreich querenden Fußgänger die Einstufung als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich mit Tempo 20 km/h sinnvoll.

Mit freundlichen Grüßen

*Alexa Zierl, Martin Haisch, Thomas Brückner / Verkehrsforum FFB
mit Unterstützung Mirko Pötzsch / Verkehrsreferent und Adi Stumper / ADFC*

Anlage:

Plan VF FFB „Umbauvorschlag Kurt Huber Ring mit Querungshilfe“ vom 22.05.2021



994/14

SPARDA
BANK

F P 2

EINSCHLEIFEN
RADVERKEHR
AUF FAHRB

994/16
RADFAHR-
STREIFEN

KRANKEN
BESTANDSBAUM
BESEITIGEN

NEUPFLANZUNGEN

BPlan 50-1

BPlan 50-11 KURZ-ÜBERGANG

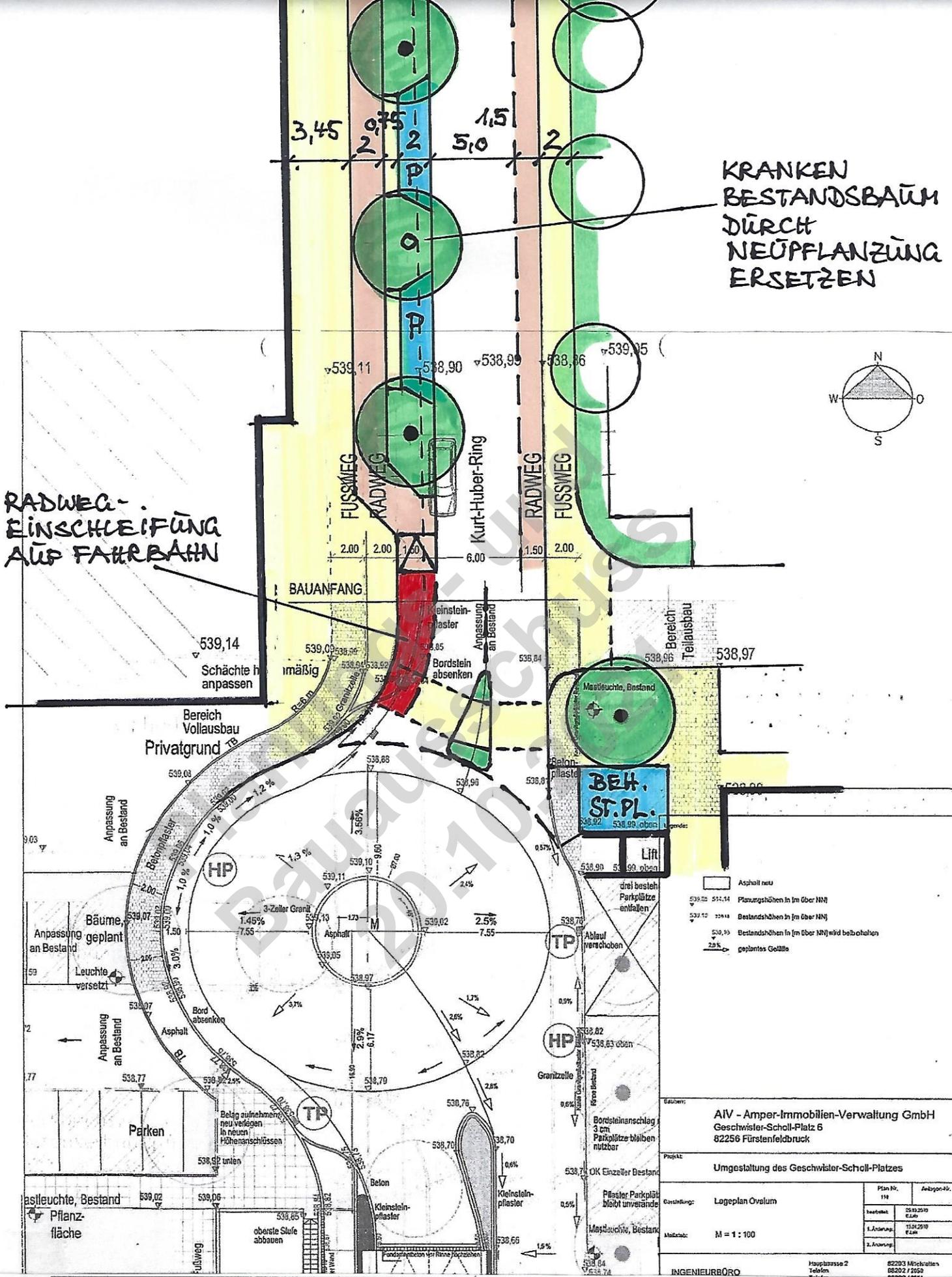
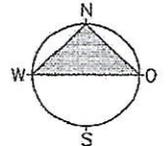
+11,50

IV
WH 13,70

V

KRANKEN
BESTANDSBÄUM
DURCH
NEUPFLANZUNG
ERSETZEN

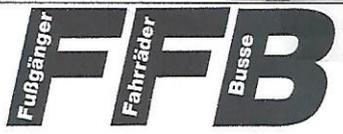
RADWEG-
EINSCHLEIFUNG
AUF FAHRBAHN



- Asphalt neu
- ▽ 539.02 514.14 Planungshöhen in m über NN
- ▽ 539.12 224.1 Bestandshöhen in m über NN
- ▽ 539.18 Bestandshöhen in m über NN wird beibehalten
- ↗ 2.0% geplantes Gefälle

AIV - Amper-Immobilien-Verwaltung GmbH Geschwister-Scholl-Platz 6 82256 Fürstenfeldbruck	
Projekt: Umgestaltung des Geschwister-Scholl-Platzes	
Bestellung: Lageplan Ovalum	Plan Nr.: 114
Maßstab: M = 1 : 100	Auftrag-Nr.: 53.02.01
	1. Ausgabe: 11.04.2010
	2. Änderung:
INGENIEURBÜRO Hauptstrasse 2 82203 Mockelshausen Telefon: 089 22 7252	

VERKEHRSFORUM FÜRSTENFELDBRUCK



Umbauvorschlag Kurt-Huber-Ring mit Querungshilfe

25.05.2021

Th. Brückner, Münchner Str. 2, 82256 Fürstenfeldbruck, tobmax@t-online.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
Nr. 50/11-1
„Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring
und Industriestraße“
1.Änderung

Stadt Fürstenfeldbruck



0 30



M 1/500

DFK:
Lagesystem: DHDN90/GK(GaußKrüger) Okt. 2019

Stand:
vorläufiger Entwurf

20.10.2021

Stadt Fürstenfeldbruck
Oberbürgermeister Erich Raff
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

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

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 Ein-/ Ausfahrtsbereich zugelassen
3. Art und Maß der Nutzung
 - 3.1 Urbanes Gebiet
 - 3.1.1 GR 1.550 qm zulässige Grundfläche des Hauptgebäudes bis 1.550 qm
 - 3.1.2 GF 5.830 qm zulässige Geschossfläche bis 5.830 qm
 - 3.2 539,08 Höhenbezugspunkt 539,08m (DHHN 2016)
 - 3.3 WH 11,50 Wandhöhe max. in m über Höhenbezugspunkt, z.B. 11,50m
4. Bauweise/ Baugestaltung
 - 4.1 Baugrenze
 - 4.2 II Zahl der max. Vollgeschosse, z.B. 2 Geschosse
 - 4.3 IV Abgrenzung unterschiedlicher Anzahl der Vollgeschosse, z.B. 3 und 4 Geschosse
 - 4.4 EG offen, Überbauung im OG
5. Nebenanlagen / Stellplätze
 - 5.1 TGa Flächen für Tiefgarage (TGa)
 - 5.2 St Flächen für Stellplätze (St)
 - 5.3 F Flächen für Fahrradstellplätze (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

A 2 PLANZEICHEN HINWEISE:

- 1.1 bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2 Flurstücksnummern z.B. 1000/3
- 1.3 Angrenzende Bebauungspläne z.B. 50-9
- 2.0 Baukörper vorgeschlagen
- 3.1 Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: z.B. Gehweg/ Radweg
- 3.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche für PKW/ Fahrräder
- 3.3 Straßenbegleitgrün
- 3.4 Bestehende Tiefgaragenrampe mit Ein- und Ausfahrt
- 3.5 TGa-Lüftung Bestand
- 4.0 Abwasserkanal Bestand
- 5.0 Maßangabe in m, z.B. 5,50m
- 6.0 Dienstbarkeiten
 - 6.1 Flächen mit Grenzabstandsflächenrecht zu Gunsten der FINr.: 1000/30 und der Stadt Fürstenfeldbruck
 - 6.2 Flächen mit Fahrrecht(F) und/ oder Gehrecht(G) zu Gunsten der FINr.: 1000/30 und der Stadt Fürstenfeldbruck
 - 6.3 Fläche mit Dienstbarkeit für Feuerwehr zugunsten der Stadt Fürstenfeldbruck
- 7.0 Versorgungsleitungen mit Leitungsrecht, Lage Bestand
 - 7.1 Fernwärme und -kälte
 - 7.2 Stromleitung
 - 7.3 Wasserleitung
- 8.0 Bäume Bestand außerhalb des Geltungsbereichs



Planungs- und
Bauausschuss
20.10.2021