

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2570/2021

22. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/13-2 "Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord) Satzungsbeschluss			
TOP - Nr.	Ö 4	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	28.10.2021	
Verfasser	Erber, Elvira Schott, Carina	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3, Amt 4	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	06.04.2022	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	02.05.2022	Ö

Anlagen:	<ol style="list-style-type: none">1. Beschlussbuchauszüge Aufstellungsbeschluss PBA vom 15.02.2017 und STR vom 21.02.2017 (Vorentwurf)2. Beschlussbuchauszug Billigungsbeschluss PBA vom 21.06.2017 Planzeichnung (Entwurf)3. Beschlussbuchauszug PBA 06.12.2017 Teilung in Nord- und Südbereich4. Beschlussbuchauszug ern. Billigungsbeschl. PBA 17.03.2021 (Entwurf II)5. Stellungnahmen der Behörden Hinweise (1. – 3. Auslegung)6. Stellungnahmen der Behörden Anregungen (1. – 3. Auslegung)7. Stellungnahme Öffentlichkeitsbeteiligung
----------	--

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Unter Bezugnahme auf die vorberatenden Einzelbeschlüsse und den abschließenden Empfehlungsbeschluss des Planungs- und Bauausschuss wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan-Nr. 50-13-2 „Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)“ nach abschließender Abwägung der öffentlichen Belange als Satzung beschlossen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, erforderliche redaktionelle und formale Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan-Nr. 50-13-2 „Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)“ trägt das Datum des Stadtrats, den 02.05.2022.

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

Sachvortrag:

In der **Stadtratssitzung** vom 21.02.2017 (und davor am 15.02.2017 in der Planungs- und Bauausschuss Sitzung) wurde der Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50/13 „Östlich Industriestraße“ gefasst sowie dem **Vorentwurf zugestimmt**. Außerdem wurde die Verwaltung beauftragt, die **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 50/13 „Östlich Industriestraße“ gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB **durchzuführen** (s. Anlagen 1 u.2).

Diese erfolgte im Zeitraum vom 09.03.2017 bis 10.04.2017.

Im **Planungs- und Bauausschuss vom 21.06.2017** wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 50/13 „Östlich Industriestraße“ mit den in der Sitzungsvorlage aufgezeigten Änderungen **gebilligt** (siehe Anlage 3).

Die 2. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 07.09. – 13.10.2017.

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

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

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

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

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

Der Arbeitskreis trat am 20.01.2021 sowie am 19.02.2021 zusammen. Die Anregungen aus dem Arbeitskreis wurden aufgenommen und im PBA am 17.03.2021 beraten.

Am **17.03.2021** erfolgte im Planungs- und Bauausschuss der Beschluss eines erneuten Billigungsbeschlusses.

Vom 11.06. – einschließlich 13.07.2021 lag der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 4a Abs. 3 i.V. m § 3 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 3 PlanSiG dann erneut aus.

Im Folgenden werden die Stellungnahmen nur hinsichtlich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50/13-2 „Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)“ behandelt.

II. Behandlung der Stellungnahmen *(sh. auch Zusammenfassung unter III.)*

A ANREGUNGEN AUS DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist eine Stellungnahme eingegangen.

Pkt.			Einwand/ Ja	Einwand/ nein	Hinweise
1.	Dipl.Bw (FH) Alfons Haaf Steuerkanzlei Haaf Bezirksstr.36 85716 Unterschleißheim	14.09.2017	X		x

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

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

Anmerkungen der Verwaltung:

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

Der Punkt 8.4.3 wurde zum Billigungsbeschluss bereits entsprechend geändert.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

B STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

Pkt.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Einwand/		Hinweise
			Ja	nein	
1.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstentfeldbruck (AELF)	12.04.2017 15.09.2017		X X	
2	Amt für ländliche Entwicklung, München	14.03.2017 13.09.2017 10.06.2021		X X X	
3	Bayerischer Bauernverband, München				
4	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München				
5	Bund Naturschutz e.V.	10.04.2017 07.10.2017 11.07.2021	X X X		
6	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	15.09.2017 14.11.2017	W 1	X	
7	DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München	07.04.2017 27.09.2017			X X
8	Deutsche Post Immobilienservice GmbH, Niederlassung München				
9	Deutsche Telekom AG, PTI 23	10.03.2017 06.09.2017 21.07.2021		X	X
10	Energie Südbayern GmbH	24.03.2017 15.09.2017			X X
11	Evang.-Luth. Pfarramt Erlöserkirche				
12	Evang.-Luth. Pfarramt Gnadenkirche Fürstentfeldbruck				
13	Fachhochschule für öffentliche Verwaltung und Rechtspflege in Bayern	28.03.2017 08.09.2017		X X	
14	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH	22.03.2017		X	
15	Gemeinde Alling	13.03.2017 08.09.2017 22.06.2021		x X X	
16	Gemeinde Emmering	04.10.2017 06.07.2021		X X	
17	Gemeinde Maisach	13.03.2017 11.09.2017		X X	

W¹ = Widerspruch, Rücknahme des Widerspruches erfolgte am 14.11.2017

Pkt.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Einwand/ Ja	Einwand/ nein	Hinweise
18	Stadt Olching	21.03.2017 12.09.2017 08.07.2021		X X X	
19	Gemeinde Schöngeising				
20	Handwerkskammer für Oberbayern	10.04.2017 10.10.2017 13.07.2021	X	X X	
21	Immobilien Freistaat Bayern, Reginalvertretung Augsburg				
22	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	07.04.2017 06.10.2017 12.07.2021	X X	X	X
23	Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region: Bayern	07.04.2017 10.04.2017 05.10.2017 05.07.2021		X X X	X
24	Kath. Pfarramt -St.Bernhard-				
25	Kath. Pfarramt -St.Magdalena-				
26	Kreisbrandtrat Hubert Stefan und Inspktor Cornell	15.09.2017 24.06.2021	X X		X
27	Kreishandwerkerschaft				
28	Kreisheimatpflegerin Susanne Poller				
29	Kreisjugendring				
30	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (LBV) KG Fürstfeldbruck				
31	Landratsamt Fürstfeldbruck Referat 21	03.04.2017 10.04.2017 01.08.2017 10.10.2017 20.07.2021	X X X X X		X X 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 -	21.03.2017 04.10.2017 11.10.2017 02.07.2021	X X X	X	
36	Regierung von Oberbayern Gewerbeaufsichtsamt	23.03.2017 20.09.2017		X X	
37	Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern-				
38	Regionaler Planungsverband München	13.04.2017 11.10.2017 05.07.2021		X X X	
39	Staatl. Schulamt Fürstfeldbruck				
40	Staatliches Bauamt Freising - Servicestelle München -	10.04.2017 09.10.2017 22.06.2021		X X	X X X
41	Stadt Fürstfeldbruck AL3 (Rechtswesen/ Ordnung/ Soziales) SG32	17.06.2021 15.07.2021	X	X	

Pkt.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Einwand/		Hinweise
			Ja	nein	
42	Stadt Fürstenfeldbruck Amt 1 (Allgemeine Verwaltung)				
43	Stadt Fürstenfeldbruck Amt 2 (Finanzverwaltung)				
44	Stadt Fürstenfeldbruck SG 41 (Stadtplanung)				
45	Stadt Fürstenfeldbruck SG 42 (Bauverwaltung)				
46	Stadt Fürstenfeldbruck SG 45 (Hochbau)				
47	Stadt Fürstenfeldbruck SG 44 (Tiefbau)				
48	Stadtbrandinspektor Michael Ott				
49	Stadtwerke Fürstenfeldbruck - Strom- und Fernwärmeversor- gung -				
50	Stadtwerke Fürstenfeldbruck - Wasserversorgung -				
51	Umweltbeirat Georg Tscharke	11.07.2021	X		X
52	Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf				
53	Wasserwirtschaftsamt München	23.03.2017 11.09.2017 09.06.2021	X		X X X
54	Zweckverband zur Wasserver- sorgung	09.03.2017		X	
55	Bundeswehr	18.09.2017		X	
56	Herr Martin Haisch Verkehrsfo- rum FFB	11.03.2021	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 07.04.2017 und 27.09.2017
- Deutsche Telekom vom 10.03.2017, 06.09.2017 und 21.07.2021
- Energie Südbayern GmbH vom 24.03.2017 und 15.09.2017
- Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co.Kg Region:Bayern vom 07.04.2017, 10.04.2017, 05.10.2017 und 05.07.2021
- Staatliches Bauamt Freising vom 10.04.2017, 09.10.2017 und 22.06.2021

Anmerkung der Verwaltung:

In den o.g. Stellungnahmen werden Hinweise bzw. Anregungen geäußert, die sich vor allem auf Leitungstrassen beziehen. Entsprechende redaktionelle Ergänzungen wurden vorgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

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

- Bund Naturschutz vom 10.04.2017, 07.10.2017 und 11.07.2021
- Handwerkskammer für Oberbayern vom 10.04.2017, 10.10.2017 und 13.07.2021
- Industrie- und Handelskammer vom 07.04.2017, 06.10.2017 und 12.07.2021
- Kreisbrandrat Hubert Stefan vom 15.09.2017 und Inspektor Cornell vom 24.06.2021
- Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 03.04.2017, 10.04.2017, 01.08.2017, 10.10.2017 und 20.07.2021
- Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanung - vom 21.03.2017, 04.10.2017, 11.10.2017 und 02.07.2021
- Stadt Fürstenfeldbruck SG 32 vom 17.06.2021 und 15.07.2021
- Umweltbeirat Georg Tschärke vom 11.07.2021
- Wasserwirtschaftsamt München vom 23.03.2017, 11.09.2017 und 09.06.2021
- Haisch Verkehrsforum FFB vom 11.03.2021

Punkt 5 Bund Naturschutz e.V.; Stellungnahmen vom 10.04.2017 und 07.10.2017

Stellungnahme (1. Auslegung) vom 10.04.2017

1. Fällung wertvollen Baumbestandes:

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

Forderung:

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

2. Verkehrsprobleme Otl-Aicher-Straße

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

3. Geh- und Radweg Industriestraße

- bestehender Gehweg sei mit nur 2 m Breite zu schmal

Forderung:

- Mindestbreite von 3,0 m

4. Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere

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

5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

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

6. Fehlendes Kinderhaus

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

Anmerkung der Verwaltung gebilligt:

1. Fällung wertvollen Baumbestandes:

Der Baumbestand wurde in der Planzeichnung ergänzt.

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

Entsprechende Ersatzpflanzungen sind auf der gleichen Flurnummer geplant.

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

2. Verkehrsprobleme Otl-Aicher-Straße

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

3. Geh- und Radweg Industriestraße

Die Breite wurde auf 2,50 m geändert.

4. Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere

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

5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

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

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

6. Fehlendes Kinderhaus

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

Stellungnahme (2. Auslegung) vom 07.10.2017

1. Fällung wertvollen Baumbestandes

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

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

2. unzureichender Ausgleich durch Neupflanzungen

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

3. Verkehrsprobleme Otl-Aicher-Straße

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

4. Verkehrsprobleme Industriestraße

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

5. Geh- und Radweg Industriestraße

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

Anmerkung der Verwaltung:

1. Fällung wertvollen Baumbestandes

2. unzureichender Ausgleich durch Neupflanzungen

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

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

3. Verkehrsprobleme Otl-Aicher-Straße

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

4. Verkehrsprobleme Industriestraße

Ein Verkehrsgutachten, welches den Unterlagen (2. Auslegung) beilieg, zeigt die Machbarkeit des Vorhabens auf. Dieses zeigt auch, dass bzgl. der Verkehrssicherheit keine erheblichen Bedenken zu erwarten sind. Das Rückwärtseinfahren erfordert ggf. eine zweite Person zum Einweisen. An der bisherigen Planung sollte festgehalten werden.

5. Geh- und Radweg Industriestraße

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

Stellungnahme (im Rahmen der 3. Auslegung) vom 11.07.2021

1. Bebauungsdichte und sommerlicher Hitzeschutz:

Anregung:

- den Baumbestand weitestgehend zu erhalten
- viele befestigte Flächen mit versickerungsfähigen Belägen

- alle Flachdächer zu begrünen
- Begrünung der Dachterrassen üppig, auch unter und zwischen den PV Elementen
- Fassadenfläche begrünen
- Fassadenmaterialien wie Holz zu wählen

2. Klimaneutrale Bauweise

Anregung der Festsetzung „klimaneutrales Bauen“, CO₂ neutrale Holzbauweise

3. Photovoltaik und Solarthermie

Anregung: alle geeigneten Flachdächer, Dach- und eventuell auch Fassadenflächen mit Photovoltaik- oder Solarthermie Anlagen zu bestücken.

4. Fassaden- und Dachbegrünung

- Als Wärmedämmung, Schutz gegen Witterung, Schutz vor UV Strahlung, Verlangsamung des Wasserkreislaufes, Kühlung, vielfältiger Lebensraum, Blüten

Anregung: Dach und Fassadenflächen nach der aktuellen Gestaltungssatzung der Stadt FFB mit hochwüchsigen, andauernden Kletterpflanzen zu begrünen, vor allem an den Nordfassaden.

5. Grünordnung – Blühwiesen

Anregung: Mind. 25 % der Wiesen als Blühwiesen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Pflegekonzept

6. Baumschutz

Anregung: Neupflanzungen entlang der Industrie- und der Otl-Aicher Straße mit „gleichwertigen“ Bäumen ausschließlich 1. Ordnung zu bestücken.

7. Geh- und Radweg Industriestraße

Anregung: Verbreiterung des Gehweges auf 3,0 m

8. Fahrradstellplätze

Anregung: Hauseingänge mit ausreichend Fahrradabstellplätzen zu versehen, überdacht und beleuchtet, Anschlüsse für E Bikes, geräumige Aufzüge

9. Verkehrsberuhigung Otl-Aicher-Straße

Anregung: Die Stichstraße als verkehrsberuhigten Bereich festzusetzen, mit Sperrung (Anlieger und Lieferverkehr frei). Einmündungsbereich an der Industriestraße baulich so, dass der Gehweg einschließlich seines Pflasterbelages entlang der Industriestraße eben durchläuft. Erneut wird angeregt, aus Gründen der Verkehrssicherheit den nordseitigen Gehweg zumindest farblich über den Wendehammer zu markieren und so mit dem auf der Ostseite anschließenden Geh- und Radweg zu verbinden.

Anmerkungen der Verwaltung:

1. Bebauungsdichte und sommerlicher Hitzeschutz:

Die Hinweise werden redaktionell in die Begründung unter Punkt 7 Klimaschutz aufgenommen.

Der bestehende Baumbestand wurde, soweit möglich erhalten und die Beläge der Stellplätze als versickerungsfähig festgesetzt. Es wird wie in der Freiflächenplanung festgelegt, der gesamte Innenhof begrünt. Entlang der Industriestraße und der Otl-Aicher-Str. werden Großbäume neu gepflanzt.

Die Begrünung von Fahrradstellplätzen, der Fassaden und der Gebäudedächer (nur Haus 3 und 4) war zuerst von Seiten des Vorhabenträgers nicht vorgesehen und nicht gewünscht.

Die Fassadenbegrünung wird als zulässige Nutzung in den Festsetzungen unter Ziffer 9 Pflanz- / Saatmaßnahmen, sowie in die Begründung unter Ziffer 8.2.5 Örtliche Bauvorschriften aufgenommen, mit dem Ziel der Umsetzung, wo dies möglich ist. Die Nordfassade westlich der TG-Einfahrt wird mit einer Fassadenbegrünung ausgeführt.

Die Gestaltungssatzung ist erst kürzlich in Kraft getreten, es wird deshalb auf die Anregung insofern eingegangen, dass an der Nordfassade westlich der TG-Einfahrt eine Fassadenbegrünung vorgenommen wird.

Bezüglich der Dachbegrünung ist diese bereits als zulässige Nutzung in den Festsetzungen aufgeführt und wird in der Grünordnung unter Ziffer 9 Pflanz- / Saatmaßnahmen, sowie in die Begründung unter Ziffer 8.2.5 Örtliche Bauvorschriften aufgenommen, mit dem Ziel überall wo keine regenerative Dachnutzung erfolgt, eine Dachbegrünung umzusetzen. Die Häuser 1 und 2 sind tiefer und erhalten eine Dachbegrünung. Außerdem ist im Obergeschoss ein Rücksprung des Baukörpers vorgesehen, um diesen städtebaulich zu optimieren. Dieser Rücksprung erhält ebenfalls eine Dachbegrünung. Entsprechend der o.g. Ausführung wird dies für Haus 1,2,3 festgesetzt.

Die Begrünung der Stützen des Fahrrad-Unterstandes ist möglich.

Das Fassadenmaterial wird nicht festgesetzt, da es von Seiten des Vorhabenträgers nicht sinnvoll und ökologisch erscheint, auf die Putzfassade noch eine Holzfassade drauf zu setzen.

2. Klimaneutrale Bauweise

Die Hinweise werden redaktionell in die Begründung unter Punkt 7 Klimaschutz aufgenommen. Die Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie ist in den Festsetzungen aufgeführt. Eine Holzbauweise des Gebäudes ist nicht vorgesehen. Der Architekt sieht eine Massivbauweise vor, da es sich um eine städtisch ausgerichtete Entwicklung handelt, die nicht zwingend eine Oberflächengestaltung der Fassade aus Holz erfordert. Dies wäre bei einer ländlichen Bebauung nachvollziehbar, jedoch hier lt. Vorhabenträger nicht zielführend und auch nicht notwendig. Außerdem sind die vorgesehenen farblich gliedernden Elemente bei den Hauptkörpern nur als Farbauftrag auf Putzfassade denkbar.

Wir befinden uns in einem Gewerbegebiet mit der Nutzungskategorie MU. Von Seiten des Vorhabenträgers wird es als nicht sinnvoll und ökologisch erachtet auf die Putzfassade noch eine Holzfassade drauf zu setzen.

3. Photovoltaik und Solarthermie

Die Hinweise werden redaktionell in die Begründung unter Punkt 7 Klimaschutz aufgenommen. In der vorliegenden Planung zu getroffenen Aussagen und Festsetzungen werden bereits Aussagen zur Photovoltaik getroffen.

Bei E) Textliche Festsetzungen unter 6 Örtliche Bauvorschriften werden die Nutzung von Solar- und Photovoltaikmodulen bei Haupt- und Zubehöranlagen festgesetzt.

Auf Haus 3 entlang der Zufahrt wird Photovoltaik geplant. Abhängig von der erforderlichen Solarthermie auf Haus 4 wird die Restfläche eine Dachbegrünung erhalten. Die Häuser 1 und 2 sind tiefer und erhalten eine Dachbegrünung.

4. Fassaden- und Dachbegrünung

Die Hinweise werden redaktionell in die Begründung unter Punkt 7 Klimaschutz aufgenommen. In der vorliegenden Planung bereits getroffene Aussagen und Festsetzungen werden bereits Aussagen zur Dachbegrünung auf der Tiefgarage getroffen. Außerdem erhält Haus 1 + 2 komplett eine Dachbegrünung. Die restlichen Häuser 3 und 4 erhalten Photovoltaik.

Bei der Arbeitskreissitzung am 19.02.2021 wurde der Wunsch zur Fassadengestaltung geäußert, besonders bei den Laubengängen, „bewegliche Paneele“ anzubringen. Eine Fassadenbegrünung wurde hier nicht vorgeschlagen. Außerdem ist im Obergeschoss ein Rücksprung des Baukörpers vorgesehen, um diesen städtebaulich zu optimieren. Dieser Rücksprung erhält ebenfalls eine Dachbegrünung.

Die Fassadenbegrünung wird als zulässige Nutzung in den Festsetzungen unter Ziffer 9 Pflanz- / Saatmaßnahmen, sowie in die Begründung unter Ziffer 8.2.5 Örtliche Bauvorschriften aufgenommen. Die Nordfassade westlich der TG-Einfahrt wird begrünt. Die Gestaltungssatzung ist erst kürzlich in Kraft getreten, es wird deshalb auf die Anregung insofern eingegangen, dass an der Nordfassade westlich der TG Einfahrt eine Fassadenbegrünung vorgenommen wird.

Bezüglich der Dachbegrünung ist diese bereits als zulässige Nutzung in den Festsetzungen aufgeführt und wird in der Grünordnung unter Ziffer 9 Pflanz- / Saatmaßnahmen, sowie in die Begründung unter Ziffer 8.2.5 Örtliche Bauvorschriften aufgenommen, mit dem Ziel überall wo keine regenerative Dachnutzung erfolgt, eine Dachbegrünung umzusetzen. Die Häuser 1 und 2 sind tiefer und erhalten eine Dachbegrünung. Außerdem ist im Obergeschoss ein Rücksprung des Baukörpers vorgesehen, um diesen städtebaulich zu optimieren. Dieser Rücksprung erhält ebenfalls eine Dachbegrünung. Im Haus 4 wird die von der Solarthermie nicht genutzte Fläche ebenfalls begrünt. Eine Begrünung der Stützen des Fahrradunterstandes ist zulässig.

5. Grünordnung – Blühwiesen

Unter Punkt 10.1 Pflanz- und Saatarbeiten bei den Festsetzungen im Grünordnungsplan wird folgendes ergänzt: „Es wird empfohlen mindestens 25 % der Wiesenflächen als Blühwiesen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Mahd soll als Streifenmahd 1x pro Jahr nach der Blüte und Aussamung Anfang Oktober auf 70 % der Blühflächen erfolgen, wo dies aus verkehrstechnischen Gründen möglich ist. 30 % der Blühflächen bleiben stehen und werden erst im darauffolgenden Frühjahr gemäht werden. Das Mähgut soll nach Möglichkeit 2-3 Tage liegen bleiben und muss dann zwingend abgefahren werden.“

6. Baumschutz

Da gerade entlang der Industriestraße durch die geplante Bebauung nur für kleinkronige Bäume ausreichend Wurzelraum zur Verfügung steht, können nur entlang der Otl-Aicher-Straße Bäume 1. Ordnung gepflanzt werden, wenn ein entsprechendes Baums substrat verwendet wird. Unter Punkt 9.1 wird folgendes ergänzt: „Entlang der Otl-Aicher-Straße sind Bäume 1. Ordnung mit ausreichendem Baums substrat gem. ZTV-Vegtra-Mü zu pflanzen.“

7. Geh- und Radweg Industriestraße

In der vorliegenden Planung werden bereits Aussagen und Festsetzungen zum Gehweg getroffen. Darüber hinaus geforderte Vorgaben festzusetzen oder Änderungen vorzunehmen, werden als nicht erforderlich erachtet.

Die Forderung aus der Arbeitskreissitzung am 19.02.2021, den Gehweg von 1,90 m auf 2,50 m zu verbreitern, wurde umgesetzt. Eine Verbreiterung auf 3,0 m wurde hier nicht gefordert.

8. Fahrradstellplätze

Es sind ausreichend oberirdische Fahrradstellplätze eingeplant. Diese wurden im Vorfeld entsprechend abgestimmt und erarbeitet. Weitere Veranlassungen bezüglich E-Bike-Ladestationen und Aufzuggrößen werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens auf dieser Planungsebene als nicht notwendig erachtet.

Aus der Arbeitskreissitzung am 19.02.2021 wurden die Wünsche, die Fahrradstellplätze im Innenhof an die nordwestliche Ecke aus Rücksicht der Großbaumwurzel zu verlegen, Fahrradstellplätze außerhalb des Innenhofes an der Industriestraße für Anhänger und Lastenräder vorzusehen, aufgenommen. Die Möglichkeit von Kombinationen von abschließbaren Fahrradboxen (begrünt) und Fahrradständern sollte überlegt werden, immer im Hinblick auf einen offenen Eindruck des Hofes mit möglichst wenigen Einbauten, da die Hoffläche begrenzt ist.

9. Verkehrsberuhigung Otl-Aicher-Straße

Es werden weitere Festsetzungen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens auf dieser Planungsebene als nicht notwendig erachtet. Die Gestaltung der Gehwege wird im Zuge der Bauantragsstellung und der Ausführungsplanung festgelegt.

Im Verkehrsgutachten wurde aufgezeigt, dass keine erheblichen Bedenken bezüglich der Verkehrsbelastung zu erwarten sind. Es wurden zur Beruhigung 5 Stellplätze aus der Planung beim V+E 50/13-1 herausgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Redaktionelle Ergänzungen werden vorgenommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Punkt 20 Handwerkskammer für Oberbayern, Stellungnahmen vom 10.04.2017, 10.10.2017 und 13.07.2021

In den Stellungnahmen vom 10.04.2017 und 10.10.2017 gab es keine Einwände. In der Stellungnahme vom 13.07.2021 wird auf die Gebietskategorie und die damit verbundenen Schwierigkeiten für Gewerbegebiete hingewiesen, auf die unterschiedlichen schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe und die Weiterentwicklungsmöglichkeiten für Handwerksbetriebe. Auf die Stellplatzproblematik für Fahrzeuge für Handwerksbetriebe wird hingewiesen. Es wird der Wunsch des gleichwertigen Ersetzens für wegfallende Flächen für Gewerbe/ Handwerksbetriebe an anderer Stelle in der Stadt vorgebracht.

Anmerkungen der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt sieht jedoch keinen Anlass zur Änderung der Festsetzung als MU (Urbanes Gebiet). Durch die Aufnahme der Nutzungskategorie d. MU hat d. Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen, an geeigneten Standorten das Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung zu ermöglichen, ohne dass dies vom Grundsatz eine Einschränkung der bestehenden, gewerblichen Nutzung im Umfeld bedeutet. Immissionsrechtlich ist auf Grund der festgesetzten Nutzungskategorie des MU, unter Berücksichtigung der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung, mit keiner Einschränkung der umliegenden gewerblichen Nutzung zu rechnen. Diese Zielsetzung ist in der vorliegenden Planung vollständig berücksichtigt und bedarf keiner Änderung.

Es besteht keine Veranlassung die Stellplatzanzahl zu erhöhen, da ja auch ausreichend Tiefgaragenstellplätze geplant sind. Das vorliegende Stellplatzkonzept wurde im Vorfeld der Planung ausführlich erarbeitet und mit allen Beteiligten abgestimmt.

Neben den oberirdischen Stellplätzen werden auch TG-Stellplätze für die gewerbliche Nutzung vorgesehen. Eine konkrete Zuordnung steht noch nicht fest, da dies in diesem Planstadium nicht möglich ist, da noch nicht feststeht, wo sich welches Gewerbe befinden wird.

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Durch die vorliegende Planung werden, da dringend Wohnraum benötigt wird, explizit aus diesem Grund Wohnflächen geschaffen, die jedoch auch die Integration von nicht störender Gewerbenutzung beinhaltet. Die Zielsetzungen der Stadt sind dahingehend bereits ausführlich erörtert.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Redaktionelle Ergänzungen werden vorgenommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Punkt 22 Industrie- und Handelskammer; Stellungnahmen vom 07.04.2017, 06.10.2017 und 12.07.2021

Stellungnahme (1. Auslegung) vom 07.04.2017

Keinerlei Bedenken. Entwicklung in dem Bereich wird begrüßt.

Stellungnahme (2. Auslegung) vom 06.10.2017

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

Anmerkungen der Verwaltung:

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

Stellungnahme (3. Auslegung) vom 12.07.2021

Kritisch wird hier die Umwidmung von Gewerbegebieten hin zu Mischgebieten (hier MU) gesehen. Hinweis auf die damit verbundenen Veränderungen hinsichtlich der zulässigen Immissionswerte und die späteren Abwehransprüche der Wohnnutzung gegen die angrenzenden gewerblichen Nutzungen.

In den Planunterlagen sollte auf Geruchs- und Immissionsbelastungen hingewiesen und entsprechende Abwehransprüche ausgeschlossen werden. Die Festsetzungen aus dem Lärmgutachten sind entsprechend umzusetzen. Anregung die Formulierung dahingehend zu ändern, dass "Es zu möglichen Geruchsimmissionen aus den angrenzenden Gewerbe- und Industrienutzungen kommen kann und diese zu dulden sind."

Das Urbane Gebiet (MU) erlaubt, im Erdgeschoss jeweils an der Straßenseite eine Wohnnutzung auszuschließen (§6a Abs. 4 S.1 Nr. 1 BauNVO). Es wird angeregt von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen und dies entsprechend in der Begründung oder Satzung festzusetzen.

Anmerkungen der Verwaltung:

Der Hinweis zur Gebietskategorie wird zur Kenntnis genommen. Durch die Aufnahme der Nutzungskategorie d. MU hat d. Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen, an geeigneten Standorten das Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung zu ermöglichen, ohne dass dies vom Grundsatz eine Einschränkung der bestehenden, gewerblichen Nutzung im Umfeld bedeutet. Diese Zielsetzung ist in der vorliegenden Planung vollständig berücksichtigt und bedarf keiner Änderung.

Folgende Formulierung wird in die Begründung unter Punkt 8.4.4 aufgenommen: „Aus den angrenzenden Gewerbe- und Industrienutzungen kann es jedoch zu möglichen Geruchsimmissionen kommen, die zu dulden sind.“

Es wird keine Veranlassung zum Ausschluss der Wohnnutzung der straßenseitigen Erdgeschosse gesehen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Redaktionelle Ergänzungen werden vorgenommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Punkt 26 Kreisbrandrat Hubert Stefan Stellungnahme vom 15.09.2017 und Inspektor Cornell vom 24.06.2021

Stellungnahme (2. Auslegung) vom 15.09.2017

Abwehrender Brandschutz und Technischer Hilfsdienst

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

Einhaltung der Hilfsfrist: Es wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet auf Grundlage des aktuell vorliegenden Feuerwehrbedarfsplans der Stadt Fürstenfeldbruck (Stand 2016) von den Feuerwehren der Stadt Fürstenfeldbruck innerhalb der Hilfsfrist nicht erreicht werden kann.

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

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

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

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

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

Rettungswege: Hinweis, dass Aufenthaltsräume von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein müssen.

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

Feuerwehrpläne nach DIN 14095 sind zu fertigen.

Stellungnahme (3. Auslegung) vom 24.06.2021

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.

Die in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Punkt 8.5 Brandschutz) erwähnte unzureichende Hilfsfrist kann durch bauliche Maßnahmen nur teilweise kompensiert werden.

Anmerkungen der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Übrigen werden die Anmerkungen/Hinweise zur Kenntnis genommen und ggf. in der Begründung redaktionell ergänzt.

Die maßgeblichen Belange für die Feuerwehr wurden berücksichtigt.

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.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Ergänzungen sollen vorgenommen werden.

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Punkt 31 Landratsamt Fürstenfeldbruck; Stellungnahmen vom 03.04.2017, 10.04.2017, 01.08.2017, 10.10.2017 und 20.07.2021

Stellungnahme Abteilung Umweltschutzreferat vom 03.04.2017 und 01.08.2017**Stellungnahme (1. Auslegung) vom 03.04.2017**

Bei der Erfassung der Altlasten im Landkreis Fürstenfeldbruck wurden im Bereich der Stadt Fürstenfeldbruck 38 ehemalige Gruben und Altlastenverdachtsflächen erfasst. Die betreffenden Gruben werden von o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes teilweise berührt.

Im Gebiet des Bebauungsplans liegt die Flurnummer 1000/15 der Gemarkung Fürstenfeldbruck. Am nördlichen Ende dieser Flurnummer befand sich eine ehemalige Tankstelle. Die Tankstelle war bereits bei der „Orientierenden Untersuchung im Jahre 2003“ rückgebaut. Untersuchungen des Erdreichs im Jahre 2002 ergaben jedoch eine Kontamination des Untergrundes mit Schwermetallen (Zink, Cadmium, Chrom, BTEX und Kohlenwasserstoffen).

Das Grundstück mit der Flurnummer 1000/15 ist im Bebauungsplan als Altlastenfläche zu kennzeichnen. Bei einer Bebauung sind folgende Auflagen zu beachten:

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

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

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

Stellungnahme Abteilung Umweltschutzreferat vom 01.08.2017

Das Grundstück mit der Flurnummer 1000/15 der Gemarkung Fürstenfeldbruck ist im Bebauungsplan als Altlastenverdachtsfläche zu kennzeichnen.
Über die Höhe etwaiger Entsorgungskosten können wir keine Aussagen treffen.

Anmerkungen der Verwaltung:

Die Stellungnahmen vom 03.04.2017 und 01.08.2017 haben ihre Gültigkeit verloren, da mit Stellungnahme des Landratsamtes vom 10.10.2017 mitgeteilt wurde, dass die (lt. Schreiben WWA München vom 04.09.2017) Flur Nr. 1000/15 nutzungsorientiert aus dem Altlastenkataster entlassen wurde.

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

Stellungnahme (1. Auslegung) Abteilung Planung und Entwicklung vom 10.04.2017

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan, rechtskräftige Bebauungspläne:

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

Festsetzungen durch Planzeichnung:

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

Begründung:

- Verfahrenshinweise sind in der Begründung nicht notwendig.

Naturschutz und Landschaftspflege:

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

Immissionsschutz:

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

Stellungnahme (2. Auslegung) vom 10.10.2017

Festsetzungen durch Text:

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

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

Immissionsschutz:

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

Darüber hinaus sollte entweder in die Planzeichnung oder eine Planzeichnung als Anlage dem Bebauungsplan hinzugefügt werden, in der die Fassaden farblich markiert werden, an denen die zulässigen Immissionswerte überschritten sind und somit die als Festsetzung genannten passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Abfallrecht:

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

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

Anmerkungen der Verwaltung:

Die Änderungen/Ergänzungen gem. der Anmerkungen wurden zum Billigungsbeschluss entsprechend im Bebauungsplan und in der Begründung vorgenommen.

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

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

Nutzungsmischung in der neuen Planung von 2020 siehe vorherigen Punkt.

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

Stellungnahme (3. Auslegung) vom 20.07.2021

Allgemeines

Das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

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

Im Unterschied zur bisherigen Planung wurde der Nordteil vom mittlerweile satzungsmäßig beschlossenen Südteil abgetrennt. Auch wurden verschiedene Änderungen vorgenommen, insbesondere wurde für das urbane Gebiet eine Nutzungsmischung festgelegt und der Geltungsbereich auf den Nordteil reduziert. Aufgrund der Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs fand eine erneute Beteiligung statt.

Ortsplanung

Wir empfehlen, den erheblichen Versiegelungsgrad des Baugrundstückes im Sinne der Anforderungen an den Klimaschutz in der Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen zur Dach- sowie Fassadenbegrünung entsprechend abzumildern.

Festsetzungen durch Planzeichnung und -zeichen

Sonstiges

Verfahrenshinweise (Nr. 4): Bei der erneuten Beteiligung sollte auf die Rechtsgrundlage des § 4a Abs. 3 BauGB verwiesen werden.

Abfallrecht

Den unter Ziffer 5 „Altlasten“ der Begründung des Bebauungsplanentwurfs vom 17.03.2021 gemachten Angaben kann aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht vollumfänglich zugestimmt werden.

Immissionsschutz

Überschreitung der Orientierungswerte, Darstellung

Naturschutz und Landschaftspflege

Eingriffsvermeidung nach § 15 abs. 1 BNatSchG

Überprüfung nach geschützten Vogelarten/Fledermäusen

Hinweis auf Zeitraum in der keine Rodung erfolgen darf

Wasserrecht

Hinweis auf wasserrechtliche Erlaubnis zum Beseitigen von Niederschlagswasser

Nachweis spätestens zur Baugenehmigung hinsichtlich Tiefgaragen, wie diese sich auf die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken

Verkehrsplanung

Empfehlung, die Sichtdreiecke der Zufahrten zum Grundstück freizuhalten

ÖPNV

Kein Handlungsbedarf

Anmerkungen der Verwaltung

Allgemeines

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Auffassung der Fachbehörde wird in dieser Hinsicht nicht geteilt, da ein zu hoher Versiegelungsgrad im Hinblick der geplanten Nutzung nicht festgestellt wird. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Fürstenfeldbruck im Vorfeld des Verfahrens zusammen mit dem Antragsteller durch ein qualifiziertes Landschaftsarchitekturbüro die Planung in der vorliegenden Form erarbeitet und ausführlich abgestimmt hat. Dies spiegelt im Ergebnis die Zielsetzungen der Stadt wieder und bedarf keiner grundlegenden Änderung.

Ortsplanung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Hinblick der regenerativen Energienutzung wird eine Gebäudedachbegrünung sowie Fassadenbegrünung zulässig. Bei der Arbeitskreissitzung am 19.02.2021 wurde der Wunsch zur Fassadengestaltung geäußert, besonders bei den Laubengängen, „bewegliche Paneele“ anzubringen.

Da das Bauvorhaben, durch die lockeren Fensterverteilungen, kaum durchgehende große Wandabschnitte aufweist, wo sich eine Fassadenbegrünung durchführen ließe, ist die Umsetzung einer im Sinne des Klimaschutzes effektiven Fassadenbegrünung nach Auffassung des Vorhabenträgers nicht möglich. Auch an den Außenseiten der Laubengänge werden die Flächen am Wandfuß für Gehwege oder Stellplatzflächen benötigt. Es wären nur vereinzelte, punktuelle Wandbegrünungen möglich. Die Fassadenbegrünung wird als zulässige Nutzung in den Festsetzungen und in der Grundordnung aufgenommen, mit Ziel der Umsetzung wo es möglich ist.

Festsetzungen durch Planzeichnung und -zeichen

Die Bauräume werden im BBP ein- und vermaßt. Die Vermaßung des geplanten Baukörpers erfolgt mit den Außenabmessungen, bezogen auf die Grundstücksgrenze. Der BBP ist maßstabsgetreu mit M 1:500 in die BBP-Unterlagen eingefügt. Für eine Änderung der Baugrenzen sieht die Stadt keine Veranlassung, eine Änderung ist nicht notwendig. Das Planzeichen für „Flächen zur Nutzung von Photovoltaik/Solarthermie“ wird angepasst. Die fehlenden Planzeichen „hellblaue Linie“ werden als Kennzeichnung der Gebäudefassade mit Schallschutzauflagen und das „blaue Planzeichen“ wird farblich geändert und als Entwässerungseinrichtung in Rigolensystem in den sonstigen Planzeichen unter den planlichen Festsetzungen ergänzt.

Sonstiges

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In den Verfahrenshinweisen (Nr. 4) wird auf den § 4a Abs. 3 BauGB verwiesen.

Abfallrecht

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da Zustimmung vorliegt, sind keine Änderungen notwendig.

Immissionsschutz

Die Orientierungswerte der Überschreitungen werden in den Bebauungsplanentwurf nicht übernommen. Das Schalltechnische Gutachten ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen und somit verbindliche Auflage und Maßnahme, die für alle ersichtlich sind. Festsetzungen über den in der Planung getroffenen Umfang hinausgehend, werden daher nicht als erforderlich erachtet. Die aufgeführten Anforderungen aus dem Gutachten werden redaktionell in die Begründung unter 8.4.1 Verkehrslärm aufgenommen.

Naturschutz und Landschaftspflege

- 1: Die Stadt sieht keine Veranlassung zur Änderung der 2 Parkplatzgruppen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Fürstenfeldbruck im Vorfeld des Verfahrens zusammen mit dem Antragsteller durch ein qualifiziertes Landschaftsarchitekturbüro die Planung in der vorliegenden Form erarbeitet und ausführlich abgestimmt hat. Dies spiegelt im Ergebnis die Zielsetzungen der Stadt wieder und bedarf keiner grundlegenden Änderung.
- 2: Der Hinweis wird redaktionell in die Begründung unter Punkt 9.2.1 Arten und Lebensräume aufgenommen und unter Punkt 11 Artenschutz bei den Textlichen Hinweisen im BBP aufgenommen.
- 3.: Der Hinweis wird redaktionell in die Begründung unter Punkt 9.2.1 Arten und Lebensräume aufgenommen und unter Punkt 11 Artenschutz bei den Textlichen Hinweisen im BBP aufgenommen.

Wasserrecht

Die Stellungnahme wird redaktionell in die Begründung unter Punkt 8.3.2 Wasserwirtschaft, Abwasserbeseitigung unter Niederschlagswasserbeseitigung und beim Punkt Grundwasser übernommen.

Verkehrsplanung

Die Sichtdreiecke werden bei den Grundstückszufahrten in der Planung berücksichtigt und in den Bebauungsplan eingezeichnet. Der Einbau einer überdachten Fahrradabstellanlage ist zulässig.

Im Hinblick der Geh- und Radwegnutzung ist auszusagen, dass im Wesentlichen gegenüber dem Bestand keine Änderung vorgenommen wird. Dieser bleibt weiterhin uneingeschränkt Bestandteil des landkreisübergreifenden Wegenetzes. Eine ergänzende Aussage diesbezüglich wird noch in der Begründung vorgenommen. Im Ergebnis können die betreffenden Belange der Kreisstraßenverwaltung berücksichtigt werden.

ÖPNV

Die Aussagen zum ÖPNV ergehen zur Kenntnis.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Redaktionelle Ergänzungen werden vorgenommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Die Begründung wird entsprechend redaktionell ergänzt.

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

**Punkt 35 Regierung von Oberbayern - SG 800 / 801 Höhere Landesplanung;
Stellungnahmen vom 21.03.2017, 11.10.2017 und 02.07.2021**

Stellungnahme (1. Auslegung) vom 21.03.2017

Die Regierung von Oberbayern sieht die Gliederung des Kerngebiets in zwei Teilbereiche MK-1 und MK-2 mit ausschließlich Wohnen als planungsrechtlich unzulässig.

Dafür seien die beiden Teilgebiete zu groß und zu unterschiedlich und widersprechen der allgemeinen Zweckbestimmung eines Kerngebietes.

Anmerkungen der Verwaltung:

Die Stellungnahme bezog sich auf den gesamten Bereich. Eine Teilung in Nord- und Südteil erfolgte am 06.12.2017. Die Behandlung der Stellungnahme erfolgt demzufolge jetzt im Rahmen der Abwägung für den nördlichen Teilbereich. Nachdem sich die Planung des Vorhabenträgers in Teilen der Nutzung geändert hat, wurde diese der Regierung von Oberbayern vorgestellt. Diese hat im September 2020 eine Stellungnahme abgegeben, in welcher sie sich positiv zu den jetzigen Planungen und zur Verteilung von Wohnen, Gewerbe (Praxen) und sozialer Nutzung (EG Schule für Pflegekräfte) äußert.

Stellungnahme (2. Auslegung) vom 11.10.2017

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

Stellungnahme (3. Auslegung) vom 02.07.2021

Keine Bedenken gegen die jetzt vorgelegte Planung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Punkt 51 Umweltbeirat Stellungnahme (3. Auslegung) vom 11.07.2021

Hoher Grad an Versiegelung

- durch extrem lange Tiefgaragenzufahrt über die gesamte Nordseite der Bebauung mit
Lärmbelastung der eigenen und östlich angrenzenden Wohnbebauung
- durch Stellplätze entlang der Tiefgaragenzufahrt auf der Nordseite des Gebäudekomplexes.
- durch einen Anlieferungsbereich an der Süd-Ost-Ecke von der Otl-Aicher-Straße aus.

Baumentfernungen

Durch Gebäudestellungen (vorhabenbezogen) ohne Rücksichtnahme und Beachtung des vorhandenen Baumbestandes und unter Missachtung des Wunsches des Stadtrates, die Bäume an der Industriestraße zu erhalten. Die bestehende Baumkulisse hat für den Straßenraum (Industriestraße) und klimatisch im verdichteten Innenraum eine große Bedeutung, die nicht berücksichtigt wurde.

Der Freiraum außerhalb der Gebäude dient fast ausschließlich verkehrlichen Belangen und der bestmöglichen Erschließung der Gebäude, weist aber kaum eigenständige Freiraumqualitäten auf. Es werden die einzigen Potentiale unversiegelten offenen Bodens, die außerhalb der Bebauung liegen, Tiefgaragenzufahrten, Stellplätzen und Anlieferungsbereichen geopfert.

Altlasten (Ergänzung zum Text der Begründung vom 17.03.2021)

Die Auflagen unter Punkt 5, 1. - 5. für die Arbeiten im Bereich der Flurnummer 1000/15 sollten auch für die "in unmittelbarer Nähe in südlicher Richtung zur Flurnummer 1000/13 und in östlicher Richtung zur Flurnummer 1000/12 und 1000/7_" liegende Altlastenverdachtsfläche gelten (hier ist die Gefahrenbewertung anscheinend noch nicht abgeschlossen).

Klimaschutz (Ergänzung zum Text der Begründung vom 17.03.2021)

Der Aussage unter Pkt. 7, auf fossile Energieträger mit geringerem CO₂-Faktor umzusteigen (z. B. von Heizöl auf Erdgas) ist unbedingt die nicht fossile Energieerzeugung mit Grundwasserwärmepumpen voranzustellen und zu fordern, da die Voraussetzungen in Fürstenfeldbruck sehr gut sind, diese sehr umweltfreundliche nicht fossile Technologie einzusetzen (s. a. Beitrag des Umweltbeirates zu Grundwasserwärmepumpen im Rathaus-Report Juni 2021)

Anmerkungen der Verwaltung:

Hoher Grad an Versiegelung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird kein Bedarf zur Änderung der Tiefgaragen- und Anlieferungszufahrten sowie der Anordnung der Stellplätze gesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Vorfeld des Verfahrens die Planung in der vorliegenden Form erarbeitet und mehrmalige Abstimmungen erfolgt sind.

Baumentfernungen

Da die Bäume entlang der Industriestraße nicht zu erhalten sind, werden neue Bäume angepflanzt. Es wird keine Veranlassung gesehen die Gebäudestellung zu ändern.

Altlasten

Es erfolgen keine Änderungen oder Anpassungen. Die Aussagen zur Altlastenthematik ergehen zur Kenntnis.

Es wird auf die Stellungnahmen des LRA vom 03.04.2027, 11.08.2017, 10.10.2017 und abschließend 20.07.2021 unter Punkt 31 verwiesen. Den unter Ziffer 5 „Altlasten“ der Begründung des Bebauungsplanentwurfs vom 17.03.2021 gemachten Angaben kann aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht vollumfänglich zugestimmt werden.“

Klimaschutz

Es wird der Punkt:

- *nicht fossile Energieerzeugung mit Grundwasserwärmepumpe bei 7. Klimaschutz an dritter Stelle der Aufzählung eingefügt.*

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Redaktionelle Ergänzungen werden vorgenommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Punkt 53 Wasserwirtschaftsamt vom 23.03.2017 und 11.09.2017, 09.06.2021

Stellungnahme (1. Auslegung) vom 23.03.2017

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

Anmerkungen der Verwaltung:

Eine entsprechende Darstellung und Ergänzung ist nicht mehr notwendig, da diese (siehe auch Punkt 31 Stellungnahme Landratsamt Abfallrecht) aus dem Kataster herausgenommen wurde.

Stellungnahme (2. Auslegung) vom 11.09.2017

Niederschlagswasserbeseitigung:

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

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

Anmerkungen der Verwaltung:

Die Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen werden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die Anmerkungen/Hinweise zur Rückhaltung und Versickerung werden in eingearbeitet.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend redaktionell ergänzt.

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stellungnahme (3. Auslegung) vom 09.06.2021

Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Niederschlagswasserbeseitigung wird in der textlichen Festsetzung in E-5 und in der Begründung in 8.3.2 angesprochen. Das Niederschlagswasser soll versickert werden. Außerdem liegt ein gesondertes Gutachten zur Machbarkeit der Niederschlagswasserbeseitigung vom 15.06.2020 vor. Hier wird die Umsetzung konkretisiert. Demnach soll das Niederschlagswasser im Innenbereich des BV über Rigolen beseitigt werden.

Wir empfehlen die Inhalte in die textliche Festsetzung und Planzeichnung zu übernehmen.

Wir weisen darauf hin, dass grundsätzlich für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich ist.

Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. Eine detaillierte Prüfung der Unterlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung findet im entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren statt.

Anmerkungen der Verwaltung:

Eine Übernahme der Anmerkung: „Das Niederschlagswasser im Innenbereich des BV soll über Rigolen beseitigt werden“ in die textliche Festsetzung unter Punkt 5. Niederschlagswasserbeseitigung wird vorgenommen. Weitere Übernahmen in die Planzeichnung werden als nicht notwendig erachtet, da der detaillierte Nachweis der Entwässerungsplanung im Zuge der nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Bauantragsstellung vorgenommen wird. Im vorliegenden BBP-Verfahren sind die wesentlichen Aussagen der Entwässerung beinhaltet.

Die Hinweise werden redaktionell in die Begründung unter Punkt 8.3.2 Wasserwirtschaft aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend redaktionell ergänzt.

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Sonstige Ergänzungen:**Feuerwehraufstellfläche:**

Die Feuerwehraufstellfläche ist im V+E 50/13-1 unter planlichen Festsetzungen als sonstiges Planzeichen festgesetzt. Der V+E 50/13-2 überschneidet in dem Bereich den V+E 50/13-1, durch die Anordnung der Stellplätze. Dies muss im V+E 50/13-2 entsprechend dargestellt werden.

Wir empfehlen die verschobene Feuerwehraufstellfläche entsprechend nach Süden zu verschieben und diese nachrichtlich gestrichelt im Plan darzustellen, auch wenn diese außerhalb des Umgriffs des V+E 50/13-2 liegt. In der Begründung ist dies entsprechend aufzunehmen und zu begründen, dass die Feuerwehraufstellfläche aufgrund der ausreichenden Straßenbreite nach Süden verschiebbar ist.

Die Feuerwehraufstellfläche wird nachrichtlich gestrichelt im Plan dargestellt sowie in der Begründung aufgenommen. Der Satz in der Begründung unter Punkt 8.5 Brandschutz: „Eine Abstimmung findet noch statt. Es sind z. B. auf der nördlichen Straßenseite der Otl-Aicher-Straße die Bäume nicht zu erhalten und keine Neupflanzungen möglich, da diese Flächen feuerwehrtechnisch zu sichern sind“ wird gestrichen. Anstelle wird folgender Satz in die Begründung aufgenommen: „Die nun auf Grund der ausreichenden Straßenbreite weiter südlich, außerhalb des Geltungsbereiches liegende Feuerwehraufstellfläche in der Otl-Aicher-Straße ermöglicht nun eine Baumpflanzung auf der nördlichen Straßenseite zwischen den Stellplätzen.“

Die Feuerwehrezufahrt und Aufstellfläche für die Baukörper auf der Otl-Aicher-Straße erfolgen über die Öffentliche Verkehrsfläche. Die konkrete Anleitersituation richtet sich nach den (geometrischen) Vorgaben der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr. Hierbei sind zwei Aspekte wesentlich:

1. Abstand von der anzuleienden Fassade mind. 3 m aber maximal 9 m
2. Breite der Aufstellfläche für das Hubrettungsgerät (Drehleiter) mind. 5,50 m.

Beide Aspekte werden durch die öffentliche Verkehrsfläche Otl-Aicher-Straße nach derzeitiger Planung/Ausführung eingehalten. Ergänzt werden die Aufstellflächen durch bauliche Rettungswege (Erschließung über Laubengänge, Außentreppen). Bis 7 m Fußbodenhöhe über Erdgleiche kann die Feuerwehr nach Art. 31 BayBO tragbare Rettungsgeräte einsetzen, sofern dies einsatztaktisch sinnvoll erscheint.“. Diese Verschiebung wurde durch den Brandschutzgutachter überprüft, auch hinsichtlich der bestehenden Bebauung im Süden und der An- und Abfahrt der Rettungskräfte. Abschließend formuliert der Brandschutzgutachter: „Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Hinblick auf die geplante und ausgeführte Situation aus brandschutztechnischer und rettungsdienstlicher Sicht bezogen auf die Anfahr- und Aufstellsituation keine Nachteile für einen Einsatz anzunehmen sind.“

Beschlussvorschlag:

Entsprechende Änderungen und Ergänzungen werden redaktionell vorgenommen.

Ja-Stimmen:**Nein-Stimmen:**

Pkt. 56 Herr Haisch Verkehrsforum FFB, Schreiben vom 11.03.2021

Herr Haisch verweist auf sein Konzept „Autofreie Wege FFB 2025“, das er im Rahmen der VEP Diskussion Anfang 2021 erarbeitet und der Stadt zur Verfügung gestellt hatte.

Er weist auf die fehlende autofreie Anbindung des Gebietes in Richtung EKZ und des Bahnhofes hin. Die neue Variante C (Tiefgaragenzufahrt) und die bis dato endende Wegeverbindung am südlichen Ende des Baukörpers sollte am östlichen Rand für Radfahrer und Fußgänger weitergeführt werden und so eine Anbindung die Wegeverbindung Geschwister Scholl Platz erhalten.

Anmerkungen der Verwaltung:

Eine Anbindung in diesem Bereich entlang der Tiefgaragenzufahrt erscheint, aufgrund der geringen Abstände der Tiefgaragenzufahrt zum östlich angrenzenden Grundstück, zu gering und daher fraglich. Hinsichtlich der Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer kann angemerkt werden, dass im Durchführungsvertrag folgendes geregelt ist: Es wird eine Rotmarkierung außerhalb des Bebauungsplanes am Wendehammer geben. Der genauere Verlauf wird zu gegebener Zeit mit dem SG 41 und SG 44 besprochen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung des Bebauungsplanes.

Ja-Stimmen:**Nein-Stimmen:****III. Beschlussvorschlag für die abschließende Abwägung**

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist eine Stellungnahme eingegangen.

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

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

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

Die beabsichtigte Planung verursacht keine negativen Auswirkungen auf die nördlich gelegene Sportschule Puch.

Der Punkt 8.4.3 wurde zum Billigungsbeschluss bereits entsprechend geändert.

Zu den von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen ist im Ergebnis Folgendes festzustellen:

Verkehr

Im Rahmen der 3. Auslegung wurden zum Punkt **Verkehr** die Verkehrsprobleme in der Otl-Aicher-Str./Industriestraße, Geh- und Radweg Industriestraße sowie die Problematik der Fahrradstellplätze (Anzahl, überdachte, geschlossene Fahrradabstellanlagen) thematisiert. Auf alle Punkte wurde auch mit Hilfe des Arbeitskreises und anhand von Gutachten eingegangen. Der Geh- und Radweg wurde auf 2,5 m geändert. Eine entsprechend notwendige Anzahl von Fahrradstellplätzen wird errichtet sowie Fahrradabstellanlagen werden je nach Möglichkeit offen oder auch geschlossen begrünt oder nicht begrünt vorgesehen werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Dem Hinweis die Flächen für die NSW-Beseitigungsanlagen in der Planzeichnung zu kennzeichnen, wurde nach dem erneuten Billigungsbeschluss nachgekommen. Der Abschnitt zu Rückhaltung und Versickerung wurde überarbeitet. In der 3. Auslegung erging abermals die Empfehlung, die Inhalte zur Rigolenentwässerung in die textlichen Festsetzungen und Planzeichnung zu übernehmen. Außerdem wird auf **a)** die wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde hingewiesen, die bei Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder Einleitung in oberirdische Gewässer erforderlich ist, sowie **b)** die Aufführung der Voraussetzungen für erlaubnisfreie Einleitung in oberirdische Gewässer und ins Grundwasser, sowie auf **c)** die mit der Baugenehmigung fälligen Nachweise, ob und inwieweit die baulichen Anlagen, im Besonderen die geplante Tiefgarage sowie ein temporäres oder dauerhaftes Einbringen von Spundwänden, auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirkt (§ 47 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG). Entsprechende redaktionelle Ergänzungen der Festsetzungen/Begründung zum Niederschlagswasser werden vorgenommen.

Telekommunikation

Im Rahmen der 3. Auslegungen wurden Hinweise zum Telekommunikationsnetz (Abstände etc.) von Seiten der Deutschen Telekom und Vodafone vorgebracht. Diese Hinweise wurden berücksichtigt und entsprechend redaktionell ergänzt.

Klimaschutz / Freiraum

Der Bund Naturschutz führt allgemeine Anregungen zum sommerlichen Hitzeschutz und die Festsetzung von „klimaneutrales Bauen“ und CO₂ neutrale Holzbauweise an. Der Umweltbeirat weist auf den hohen Versiegelungsgrad durch die extrem lange Tiefgaragenzufahrt an der Nordseite und der angegliederten Stellplätze sowie den Anlieferungsbereich an der Süd-Ost-Ecke von der Otl-Aicher-Straße hin. Dies wird

auch vom Landratsamt Fürstenfeldbruck festgestellt. Außerdem weisen der Freiraum kaum eigenständige Freiraumqualitäten auf.

Der Aussage unter Pkt. 7 der Begründung, auf fossile Energieträger mit geringerem CO₂-Faktor umzusteigen (z. B. von Heizöl auf Erdgas), sei unbedingt die nicht fossile Energieerzeugung mit Grundwasserwärmepumpen voranzustellen und diese sei zu fordern.

Auf die Anregungen wurde eingegangen die Begründung wurde um die Hinweise redaktionell ergänzt.

Photovoltaik

Es wird vom Bund Naturschutz angeregt, alle geeigneten Flachdächer, Dach- und eventuell auch Fassadenflächen an den Ost-, Süd- und Westseiten mit Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen zu bestücken, inkl. Einspeisung der Überschussenergie ins Stromnetz.

Auf die Anregungen wurde durch Ergänzung der Festsetzungen eingegangen. Bei den textlichen Festsetzungen unter 6 Örtliche Bauvorschriften werden die Nutzung von Solar- und Photovoltaikmodulen bei Haupt- und Zubehöranlagen festgesetzt. Auf Haus 3 entlang der Zufahrt wird Photovoltaik geplant und wird auf Haus 4 erweitert. Abhängig von der erforderlichen Solarthermie auf Haus 4 wird die Restfläche eine Dachbegrünung erhalten.

Die Häuser 1 und 2 sind tiefer und erhalten eine Dachbegrünung.

Fassaden-/ Dachbegrünung

Der Bund Naturschutz führt die Begrünung der Fassaden- und Dachflächen als Wärmedämmung, Schutz gegen Witterung, Schutz vor UV Strahlung, Verlangsamung des Wasserkreislaufes, Kühlung und vielfältigen Lebensraum für Insekten, Vögel und Fledermäuse auf. Es ergeht außerdem die Anregung, die Dach- und Fassadenflächen nach der aktuellen Gestaltungssatzung der Stadt FFB mit hochwüchsigen, andauernden Kletterpflanzen o.a. Vertikalbepflanzungen zu begrünen, vor allem an den Nordfassaden. Das Landratsamt FFB empfiehlt, die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung.

Die Fassadenbegrünung wird in den Festsetzungen sowie in der Begründung ergänzt. : Die Gestaltungssatzung ist erst kürzlich in Kraft getreten, es wird deshalb auf die Anregung insofern eingegangen, dass an der Nordfassade westlich der TG-Einfahrt eine Fassadenbegrünung vorgenommen wird. Hinsichtlich der Dachbegrünung wird ebenfalls eine Ergänzung der Festsetzung und der Begründung vorgenommen. Eine Begrünung der Stützen des Fahrradunterstandes wird ebenfalls ermöglicht.

Grünordnung – Blühwiesen

Der Bund Naturschutz regt an, 25 % der Wiesen als Blühwiesen anzulegen und dauerhaft zu pflegen mit bereichsweiser Mahd mit einer Mahd pro Jahr mit Mähzeitpunkt nach der Blüte und Aussamung frühestens Ende September/Oktober in der Mittagszeit.

Dieser Anregung wird insofern durch eine Ergänzung der Festsetzung unter Pflanz- und Saatarbeiten ergänzt.

Baumschutz/unzureichender Ausgleich durch Neuanpflanzungen

In Stellungnahmen des Bund Naturschutzes wird der Erhalt der Bäume angeregt/gefordert. Neben der Einzeichnung des bisherigen Baumbestandes wurde klar dargestellt, um wieviele Bäume es sich handelt, die gefällt werden. Entgegen zur Planung der ersten Auslegung in 2017 (damals war eine Rodung für den Bereich von insgesamt 44 Bäumen der 1. und 2. Ordnung vorgesehen) werden in der aktuellen Planung von 2020 insgesamt 33 Bäume der 1. und 2. Ordnung gefällt. In der Pla-

nung 2017 war eine Neuplanung von 58 Bäumen (18 1. Ordnung und 40 2. Ordnung) vorgesehen. Die Planung von 2020 sieht 40 Bäume (29 1. Ordnung incl. 11 Bestandsbäume und 11 2. Ordnung) vor.

Der Bund Naturschutz regt an, Neupflanzungen entlang der Industrie- u. Otl-Aicher-Straße mit Bäumen 1. Ordnung (Ersatz für gefälltte Bäume der Industriestraße) durchzuführen. Kleinkronige Bäume sind als Ausgleich völlig ungeeignet und auf die großzügige Ausbildung der Baumgruben soll Wert gelegt werden. Der Umweltbeirat kritisiert die Baumentfernung an der Industriestraße aufgrund der Gebäudestellung und die Nichtberücksichtigung der klimatischen und straßenräumlichen Wirkung. Da gerade entlang der Industriestraße durch die geplante Bebauung nur kleinkronigen Bäumen ausreichend Wurzelraum zur Verfügung steht, können nur entlang der Otl-Aicher-Straße Bäume 1. Ordnung gepflanzt werden, wenn ein entsprechendes Baumsubstrat verwendet wird. Unter Punkt 9.1 wird folgendes ergänzt: „Entlang der Otl-Aicher-Straße sind Bäume 1. Ordnung mit ausreichendem Baumsubstrat gem. ZTV-Vegtra-Mü zu pflanzen.“

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Von Seiten des Bund Naturschutz wurde angeregt pro 100 qm eine Mindestanzahl und Größe festzusetzen auch gehe nicht hervor, welcher (Größen-) Ordnung die geplanten Gehölze angehören. In den grünordnerischen Festsetzungen Nr. 9,10 und der Artenliste unter Nr. 12 ist die geforderte Größe der zu pflanzenden Bäume hinreichend festgelegt. Daher besteht diesbezüglich kein Ergänzungsbedarf.

Naturschutz und Landschaftspflege

Das Landratsamt hat in seinen Stellungnahmen auf fehlende Gehölzauswahl bzw. den Ausschluss bestimmter Gehölze sowie auf den ausreichend großen Wurzelraum bei Baumpflanzungen hingewiesen. Diese Bedenken/Anregungen sind im Rahmen des Billigungsbeschlusses entsprechend ergänzt worden.

Im Rahmen der 3. Auslegung sollte aus naturschutzfachlicher Sicht von Seiten des Landratsamtes FFB folgende Aspekte mit aufgenommen werden:

1. Die bestehende Eingrünung im Norden des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht mit 2 Parkflächen (insgesamt 6 Stellplätze) zu unterbrechen. Abgrabungen würden negative Auswirkungen auf die direkt umgebenden Wurzeln der Bäume sowie durch Auffüllungen und starke Verdichtung für die fachgerechte Herstellung der Stellplätze beschädigen und somit langfristig zum Absterben der Bäume führen.
2. Vor dem Abriss des Gebäudes ist aus artenschutzrechtlichen Gründen zu überprüfen, ob sich geschützte Vogelarten, wie Hausspatzen und andere Halbhöhlenbrüter, in den Dachnischen oder unter der Holzverkleidung befinden.
3. Bei der Rodung der Gehölze ist zu beachten, dass diese aus artenschutzrechtlichen Gründen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot, Schutz der Lebensstätten), nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September (allgemeiner Schutz von wildlebenden Tieren, § 29 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG), durchgeführt werden darf.

Diese Anregungen sind in Zusammenarbeit mit einem qualifizierten Landschaftsarchitekturbüro bearbeitet worden und werden in den Hinweisen und in der Begründung mit aufgenommen.

Gewerbliche Nutzung

Die Handwerkskammer für Oberbayern und die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern haben in ihren Stellungnahmen befürchtet, dass durch die Festsetzung eines Mischgebietes (MU) immissionsschutzrechtliche Abwehransprüche gegen das angrenzende Gewerbe entstehen könnten und die Sicherung der vorhandenen Handwerks- und Gewerbebetriebe am Standort und deren Entwicklungsmöglichkeiten in Gefahr ist. Außerdem wird angezweifelt, dass ausreichend Stellplatzkapazitäten für die Nutzung durch die Handwerksbetriebe zur Verfügung stehen. Durch die Umwidmung und dadurch entfallende Flächen für Gewerbe sollte gleichwertiger Ersatz im Stadtgebiet geschaffen werden. Eine straßenseitige Wohnnutzung im Erdgeschoss soll ausgeschlossen werden.

Die Befürchtungen der Handwerkskammer und der Industrie- und Handelskammer konnten durch die vorliegende schalltechnische Untersuchung widerlegt werden, da diese besagt, dass mit keiner Einschränkung der umliegenden gewerblichen Nutzung zu rechnen ist. Durch die Aufnahme der Nutzungskategorie d. MU hat d. Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen, an geeigneten Standorten das Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung zu ermöglichen, ohne dass dies vom Grundsatz eine Einschränkung der bestehenden, gewerblichen Nutzung im Umfeld bedeutet. Eine Veranlassung zum Ausschluss der Wohnnutzung der straßenseitigen Erdgeschosse besteht nicht.

Hilfsfrist/Feuerwehrelange/Feuerwehraufstellfläche

Die Stadt Fürstfeldbruck und der Kreisbrandrat Inspektor Cornell weisen auf die Überschreitung der Hilfsfrist hin, die nur teilweise durch bauliche Maßnahmen kompensiert werden kann. Es liegt eine geringfügige Überschreitung der 10-minütigen Hilfsfrist vor. Diese liegt hier durchschnittlich bei 10 Minuten und 48 Sekunden. Es sind insbesondere die Erschließung, Zugänglichkeit, Anleitemöglichkeiten, Löschwasserversorgung, Löschwasserrückhaltung, ggf. Brandmeldeanlage etc. im Verfahren zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Übrigen werden die Anmerkungen/Hinweise zur Kenntnis genommen und ggf. in der Begründung redaktionell ergänzt.

Die maßgeblichen Belange für die Feuerwehr wurden berücksichtigt.

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.

Die Feuerwehraufstellfläche ist im V+E 50/13-1 unter planlichen Festsetzungen als sonstiges Planzeichen festgesetzt. Der V+E 50/13-2 überschneidet in dem Bereich den V+E 50/13-1 durch die Anordnung der Stellplätze. Dies muss im V+E 50/13-2 entsprechend dargestellt werden.

Die Feuerwehraufstellfläche wurde entsprechend nach Süden verschoben und wurde nachrichtlich gestrichelt im Plan dargestellt, auch wenn diese außerhalb des Umgriffs des V+E 50/13-2 liegt. In der Begründung wurde dies entsprechend aufgenommen und begründet, dass die Feuerwehraufstellfläche aufgrund der ausreichenden Straßenbreite nach Süden verschiebbar ist. Diese Verschiebung wurde durch den Brandschutzgutachter überprüft, auch hinsichtlich der bestehenden Bebauung im Süden und der An- und Abfahrt der Rettungskräfte. Abschließend formuliert der Brandschutzgutachter:

„Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Hinblick auf die geplante und ausgeführte Situation aus brandschutztechnischer und rettungsdienstlicher Sicht bezogen auf die Anfahr- und Aufstellsituation keine Nachteile für einen Einsatz anzunehmen sind.“

Altlasten

Der Umweltbeirat regt in seiner Stellungnahme zur 3. Auslegung die Ergänzung zum Text der Begründung vom 17.03.2021 an.

Das Landratsamt ist in seinen Stellungnahmen vom 03.04.2027, 11.08.2017, 10.10.2017 und abschließend 20.07.2021 auf das Thema eingegangen. Dabei hat es in der letzten Stellungnahme am 20.07.2021 der unter 5 „Altlasten der Begründung des Bebauungsplanentwurfs vom 17.03.2021 gemachten Angaben aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht vollumfänglich zugestimmt. Ergänzungen Änderungen werden demzufolge nicht mehr notwendig.

Planzeichen und Verfahrenshinweise

Das Landratsamt FFB stellt fest, dass die Planzeichnung bis auf eine Maßkette zwischen Straßenbegrenzungslinie und Industriestraße keinerlei Ein- und Vermaßung enthält. Entsprechende Anpassungen wurden vorgenommen.

Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird die grundlegende Planungskonzeption nicht angezweifelt.

Es werden Anregungen vorgebracht, die der festsetzungstechnischen Verbesserung dienen, die Empfehlungen aus dem jeweiligen Zuständigkeitsbereich enthalten oder Hinweise zum Inhalt haben. Diese Anregungen und Einwände wurden weitestgehend berücksichtigt.

Fazit

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Einwände unter Beachtung übergeordneter planerischer Vorgaben, der gemeindlichen Planungsziele und der privaten Belange bei seinen planerischen Erwägungen berücksichtigt und abgewogen. Während diverser Gesprächstermine und Abstimmungen war die Verwaltung bemüht, die vorgebrachten Bedenken angemessen zu berücksichtigen und in die Planung einfließen zu lassen. Damit sind eine Abwägung und fundierte Beschlussfassung gewährleistet.

Beschlussvorschlag:

Der abschließenden Abwägung wird zugestimmt.

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

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