

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2646/2022

23. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/11-1 "Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße"; Satzungsbeschluss			
TOP - Nr.	Ö 5	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	03.02.2022	
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	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	25.05.2022	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	01.06.2022	Ö
Anlagen:	<ol style="list-style-type: none"> 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 - Billigungsbeschluss vom 20.10.2021 2. V+E 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“ Vorentwurf Stand 27.04.2017 3. V+E 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“ Entwurf Stand 20.10.2021 4. A Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung 5. B 1 Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung/ Hinweise 6. B 2 Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung/ Anregungen 			

Beschlussvorschlag:

1. Unter Bezugnahme auf die vorberatenden Einzelbeschlüsse und dem abschließenden Empfehlungsbeschluss des Planungs- und Bauausschusses, wird der Bebauungsplan V+E Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“, nach abschließender Abwägung der öffentlichen und privaten Belange als Satzung beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, erforderliche redaktionelle und formale Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen. Der Bebauungsplan V+E Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“ trägt das Datum des Stadtrats, den 01.06.2022.

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			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.

Am 20.10.2021 wurde in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses der Billigungsbeschluss gefasst. Die 2. Auslegung erfolgte vom 30.12.2021 – 15.02.2022.

II. Behandlung der Stellungnahmen**A ANREGUNGEN AUS DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (Anlage 4)**

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

Pkt.	Bürger	Datum	Einwand/	Einwand/	Hinweise
			Ja	nein	
1.	Bürger Hieke	13.06.2021 21.10.2021	X 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-/Stellplätzen 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.

Herr Hieke hat sich mit Schreiben vom 21.10.2021 erneut an die Stadt gewandt und auf seine Stellungnahme vom 13.06.2021 verwiesen. Die Stadt hat Herrn Hieke mit Schreiben vom 03.11.2021 über den Sachstand informiert und ihm mitgeteilt, dass seine Stellungnahme im Verfahren berücksichtigt wird.

Unterschiedliche Planungsstände

Die V-Förmige Gebäudeanordnung ist die aktuelle Anordnung. Gutachten, bei denen die Gebäudestellung keine wesentliche Auswirkung hat, wurden nicht angepasst. Sie finden dort daher teilweise noch ältere Planstände. Somit sind keine Änderungen erforderlich.

Brandschutz

Die aktuelle Planung wurde von einem Brandschutzsachverständigen geprüft und freigegeben. Somit sind keine Änderungen erforderlich.

Frage nach den Halte-/Stellplätzen der Kita

Die Hol- und Bring-Parkplätze für die Kinderkrippe werden entlang der Straße als Parkplätze angeordnet. Voraussichtlich werden dort Parkzeitbeschränkungen angeordnet, so dass „Dauerparkplätze“ verhindert werden.

Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwand wird vom Gutachter empfohlen, ist aber rechtlich nicht gefordert und damit auch nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Der Eigentümer hat sich bereit erklärt, bei Wunsch der Nachbarn, diese Schutzwand entlang der Nordgrenze zu errichten und mit den Nachbarn abzustimmen.

Frage nach der Mindestfläche für Kita Spielplätze

Die Mindest-Freispielfläche (10 m² pro Kind) wird erfüllt. Somit sind keine Änderungen erforderlich.

Situation zukünftig zu Stellflächen/Parkplätzen/Mobilitätskonzept

Alle nachzuweisenden Stellplätze können in der Tiefgarage oder auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Wir gehen daher nicht von einem Stellplatzproblem aus. Somit sind keine Änderungen erforderlich.

Gebäudehöhen

Es besteht in Fürstfeldbruck ein dringender Bedarf an Wohnraum. Im Rahmen eines Fachbeirats, der auch mit externen Architekten besetzt war, wurden die verschiedenen Möglichkeiten geprüft und die aktuelle Planung städtebaulich befürwortet.

Im Rahmen der 2. Auslegung ging keine neue Stellungnahme ein.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung des Bebauungsplanes

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

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

- keine Notwendigkeit für die Änderung des Bebauungsplanes
- Gebietskategorie MU
- Bedenken gegen die zugestandene Reduzierung der Stellplätze
- Verkürzung der Abstandsflächen
- Zunahme des Verkehrs
- städtebauliche Überlegungen der Stadt nicht nachvollziehbar

Anmerkung der Verwaltung:*-keine Notwendigkeit für die Änderung des Bebauungsplanes*

Es besteht in Fürstenfeldbruck dringender Bedarf an Wohnraum, der hier sehr gut gelegen zu den Haltestellen des ÖPNV und Versorgungseinrichtungen geschaffen werden kann. Aufgrund der höheren Ausnutzung des Grundstücks sind in Verträgen zwischen Stadt und Bauherren der Anteil an Sozialwohnungen und der Bau einer Kinderkrippe festgelegt.

- Gebietskategorie MU

Der Geschwister-Scholl-Platz und seine Bebauung sind als Kerngebiet ausgewiesen. Die gewünschte Nutzung im Neubau entspricht mit seiner Mischung mit Gewerbe, sozialer Einrichtung und Wohnen am besten der Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ und trägt zum stufenweisen Übergang vom Kerngebiet zu Allgemeinem Wohngebiet im Norden bei. Mit der Gliederung des Gebäudes wird die massive Wirkung vermieden. Der Turm wurde vom Gestaltungsbeirat aus städtebaulichen Gründen am Zugang zum Geschwister-Scholl-Platz gewünscht. Mit einer Stirnseitenbreite von 11 m wird er bei seiner Höhe schmal wirken. Die grünordnerischen Festsetzungen mit der Begrünung der Dachflächen und den Baumpflanzungen haben gerade bei diesem hohen Grad der Überbauung eine wichtige Ausgleichsfunktion.

- Bedenken gegen die zugestandene Reduzierung der Stellplätze

Die hier angewendete Reduzierung des Stellplatzschlüssels besteht in der Innenstadt von Fürstenfeldbruck aufgrund der guten Erschließung durch den öffentlichen Verkehr und die Nähe zu Versorgungsangeboten. Das ist auch hier der Grund für die Reduzierung des Stellplatzschlüssels für die Wohnungen. Für alle anderen Nutzungen gilt die Stellplatzsatzung.

- Verkürzung der Abstandsflächen

Die Abstandsflächen der westlichen Giebel und der Neubebauung weisen jeweils 0,5 H auf (siehe Begründung unter 5.2.4). Die 0,1 H beruhen auf der bestehenden Abstandsflächenübernahme, die aber über die geltenden Abstandsflächenregelungen hinausgeht.

- Zunahme des Verkehrs

Eine Verkehrsprognose für einen großen Bio-Supermarkt und eine vergleichbare Dichte auf diesem Grundstück wurde 2016 von der Ingenieurgesellschaft Obermaier erstellt, die für 2030 eine geringe Zunahme „Am Sulzbogen“ von 3,5% PKW gegenüber einem unbebauten Grundstück errechnete. Großräumigere Auswirkungen wurden dann nicht mehr ermittelt. Dieser Supermarkt ist nicht mehr vorgesehen und die kleinteiligeren Gewerbeflächen lassen eher ein geringeres Verkehrsaufkommen erwarten. Im Kurt-Huber-Ring können alle Besucher/Kunden des Geschwister-Scholl-Platzes in die Tiefgarage fahren. Öffentliche Parkplätze im Straßenraum gibt es bisher hier nicht, sie sollen erst jetzt vor dem Neubau neu angelegt werden. Der Stellplatzbedarf für den Neubau selbst, Gewerbe, Wohnen und Kinderkrippe, wird auf dem Grundstück im Innenhof und in der Tiefgarage nachgewiesen.

- städtebauliche Überlegungen der Stadt nicht nachvollziehbar

Im Rahmen der parallel abzuschließenden Durchführungsverträge wird für die vorgesehene Baurechtsmehrung ein Ausgleich durch Schaffung von geförderten Wohnun-

gen, dem Bau einer Kinderkrippe und Abtretung von Grundstücksfläche als öffentliche Verkehrsfläche geschaffen.

Im Rahmen der 2. Auslegung ging keine neue Stellungnahme ein.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung des Bebauungsplanes

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

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:

Folgender Vorschlag wurde im Rahmen des Billigungsbeschlusses beraten und beschlossen.

Der Eigentümer gab 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 empfahl der Geschossflächenmehrung zuzustimmen, mit der Ausnahmeregelung, diese 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 hergestellt werden. Die Verwaltung empfahl trotzdem, der Unterschreitung zuzustimmen, da die Planung dieses Bereiches schon mehrere Jahre läuft und die Gestaltungssatzung erst vor kurzem in Kraft getreten ist und die Fläche als ausreichend gesehen wird.

Die Änderungen wurden in den BBP Entwurf eingearbeitet. Im Rahmen der 2. Auslegung ging keine neue Stellungnahme ein.

Beschlussvorschlag:

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

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

B STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

Pkt.	Träger öffentlicher Belange	Datum			
			Einwand/ Ja	Einwand/ nein	Hinweise
1.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstentfeldbruck (AELF)	19.05.2021 15.02.2022		X 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		
6	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben				
7	DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München	08.06.2021 04.01.2022			X X
8	Deutsche Post Immobilienservice GmbH, Niederlassung München				
9	Deutsche Telekom AG, PTI 23	21.07.2021 01.03.2022			X X
10	Energie Südbayern GmbH	27.12.2021			X
11	Evang.-Luth. Pfarramt Erlöserkirche				
12	Evang.-Luth. Pfarramt Gnadenkirche Fürstentfeldbruck				
13	Fachhochschule für öffentliche Verwaltung und Rechtspflege in Bayern				
14	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH				
15	Gemeinde Alling	19.05.2021 11.01.2022		X X	
16	Gemeinde Emmering	21.06.2021 17.01.2022		X X	
17	Gemeinde Maisach				
18	Stadt Olching	18.06.2021 03.02.2022		X X	
19	Gemeinde Schöngeising	05.01.2022		X	
20	Handwerkskammer für Oberbayern	22.06.2021 15.02.2022			X X
21	Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Augsburg				
22	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	09.06.2021 08.02.2022		X X	
23	Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region: Bayern	15.06.2021 15.02.2022			X X
24	Kath. Pfarramt -St.Bernhard-				
25	Kath. Pfarramt -St.Magdalena-				
26	Kreisbrandinspektor Hendrik Cornell Kreisbrandrat Hubert Stefan	20.06.2021 31.12.2021			X X
27	Kreishandwerkerschaft				

Pkt.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Einwand/	Einwand/	Hinweise
			Ja	nein	
28	Kreisheimatpflegerin Susanne Poller				
29	Kreisjugendring				
30	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (LBV) KG Fürstenfeldbruck				
31	Landratsamt Fürstenfeld- bruck Referat 21	25.06.2021 15.02.2022	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 Landes- planung -	28.05.2021 11.01.2022			X X
36	Regierung von Oberbayern Gewerbeaufsichtsamt	17.05.2021		X	
37	Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern-				
38	Regionaler Planungsverband München	31.05.2021 12.01.2022		X X	
39	Staatl. Schulamt Fürstenfeld- bruck				
40	Staatliches Bauamt Freising - Servicestelle München -	25.05.2021 13.01.2022		X X	
41	Stadtbrandinspektor Michael Ott				
42	Stadtwerke Fürstenfeldbruck - Strom- und Fernwärmever- sorgung -				
43	Stadtwerke Fürstenfeldbruck - Wasserversorgung-				
44	Umweltbeirat Georg Tscharke	22.06.2021	X		X
45	Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf				
46	Wasserwirtschaftsamt Mün- chen	26.05.2021 10.01.2022	X		X X
47	Zweckverband zur Wasser- versorgung	29.12.2021		X	
48	Bundeswehr	28.05.2021		X	
49	telefonica	09.06.2021 10.01.2022		X X	
50	Brucker Verkehrsforum, Herr Brückner	16.06.2021	X		X
	SG 34	11.01.2022	X		X
	SG 32	08.07.2021 14.07.2021 17.01.2022	X X X		X 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 5)

- DB Services Immobilien GmbH vom 08.06.2021 und 04.01.2022
- Deutsche Telekom vom 21.07.2021 und 01.03.2022
- Energie Südbayern vom 27.12.2021
- Handwerkskammer für Oberbayern, vom 22.06.2021 und 15.02.2022
- Vodafone vom 15.06.2021 und 15.02.2022
- Kreisbrandrat Hubert Stefan und Kreisbrandinspektor Hendrik Cornell, vom 20.06.2021 und 31.12.2021
- Regierung von Oberbayern, SG 42 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung vom 28.05.2021 und 11.01.2022
- Wasserwirtschaftsamt München vom 26.05.2021

Anmerkung der Verwaltung:

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung des Bebauungsplanes

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 5)

- Bund Naturschutz vom 21.06.2021
- Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 25.06.2021 und 15.02.2022
- Umweltbeirat vom 22.06.2021
- Wasserwirtschaftsamt vom 10.01.2022
- Brucker Verkehrsforum vom 16.06.2021
- Stadt Fürstenfeldbruck SG 32 vom 08.07.2021 und 17.01.2022
- Stadt Fürstenfeldbruck SG 34 vom 11.01.2022

Pkt. 5 Bund Naturschutz e.V. Schreiben vom 21.06.2021 (1. Auslegung)

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, auch die beiden fensterlosen Giebelwände der westlichen Nachbarbebauung
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:

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 Begrünung Einschränkungen vorhanden. Auf die Festlegung von **versickerungsfähigen Belägen** wurde aufgrund der geringen Überdeckung der Bestands-tiefgarage und damit der geringen Retentionskapazität des Tragschichtvolumens jedoch weitgehend verzichtet.

Die Festsetzung zur **extensiven Dachbegrünung** wurde auch auf die Flächen mit **PV Anlagen** ausgeweitet. Berankungen dort, wo die Bestandstiefgarage nur geringe Auflasten zulässt (Überdeckung Fahrradabstellplätze). Die Empfehlung für eine Berankung der Fahrradanlagen wurde in den Hinweisen aufgenommen.

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.

In Bereichen ist **Fassadenverkleidung** mit Holz vorgesehen.

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

Das **Verkehrsforum** hat eine eigene Stellungnahme vorgelegt. Die Abwägung wird dort vorgenommen.

Es gilt die **Fahrrad-Abstellsatzung** der Stadt. Hierin wird bereits auf die Empfehlungen des ADFC verwiesen.

Im Rahmen der 2. Auslegung ging keine neue Stellungnahme ein.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung des Bebauungsplanes

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Punkt 31 Landratsamt Schreiben vom 25.06.2021 (1. Auslegung)

1. Geltungsbereich
2. Ableitung aus dem Flächennutzungsplan, rechtskräftige Bebauungspläne, Regionalplanung
3. Ortsplanung - Prüfung möglicher Verschattung der umliegenden Wohnnutzungen
4. Erschließung Darstellung
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 nicht im Zuständigkeitsbereich des Straßenverkehrsamtes.
13. Verkehrsplanung
14. Öffentlicher Nahverkehr

Anmerkungen der Verwaltung:

*Der **FNP** wird im Zuge einer Berichtigung an den V+E-Plan angepasst. Die Formulierung in der Begründung unter 2.3 wurde entsprechend geändert.*

***Verschattungsnachweise** auch für die Umgebung liegen vom Büro PAB vor. 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.*

*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 Fahrrechte überlappen sich. Die innere **Erschließung** des Plangebiets nutzt die gleichen Bewegungsflächen selbst, d.h. die Zufahrt im Süden und die Fahrspur westlich des Gebäudes.*

*In der **Planzeichnung** wurde die GR und GF ergänzt, die Baumkronendurchmesser in Zeichnung und Legende vereinheitlicht und Wort- und Tippfehler in den Festsetzungen korrigiert.*

*In der **Begründung** wurden die gewünschten Ergänzungen zum LEP übernommen.*

***Sonstiges**, Verfahrensvermerke, Vorhaben- und Erschließungsplanung/Planunterlagen wurden ergänzt. Aktualisierte Gutachten wurden eingearbeitet.*

***Abfallrecht** keine Ergänzungen notwendig.*

Das Ingenieurbüro Greiner hat mit dem Bericht Nr. 2106811 eine Überarbeitung ihrer Verträglichkeitsuntersuchung vorgenommen und es an die seit dem 1.4.2021 gelten-

de DIN 4109 angepasst. Die geänderten Vorgaben werden in den B-Plan übernommen. Die **Lärmschutzwand** im Norden der Kinderkrippe ist rechtlich nicht zwingend erforderlich, die Empfehlung wird jedoch in die Hinweise aufgenommen. Der Bauherr sagt zu, auf Wunsch der anliegenden Nachbarn, diese Wand zu errichten und die Ausführung dieser Wand mit den unmittelbaren Anliegern abzustimmen.

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 erfüllt.

In den Hinweisen unter 6.1 wird auf die Regelungen der Hochwasserfreilegungsverordnung verwiesen. Das Erfordernis einer **wasserrechtlichen Erlaubnis** wurde ergänzt.

Es sind 2 oberirdische Fahrradabstellanlagen auf dem Grundstück vorgesehen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erscheint wegen der überwiegend geschützten in der Tiefgarage untergebrachten Abstellplätze nicht erforderlich, eine Empfehlung zur Überdeckung und Begrünung der Fahrradabstellanlage im Hof wurde jedoch nach Anregung des Bund **Naturschutzes** aufgenommen.

Punkt 31 Landratsamt Schreiben vom 15.02.2022 (2. Auslegung)

1. Ortsplanung
2. Sonstiges, Verfahrensvermerke, Vorhaben- und Erschließungsplanung/ Planunterlagen,
3. Abfallrecht
4. Immissionsschutz
5. Naturschutz und Landschaftspflege
6. Wasserrecht
7. Verkehrsplanung
8. Öffentlicher Personennahverkehr

Zu den Punkten 1 – 5 und 7 - 8 wurden keine neuen Punkte (siehe Stellungnahme vom 25.06.2021 oben) vorgebracht.

Zum Punkt 6. Wasserrecht wurde Folgendes vorgebracht:

Das anfallende Niederschlagswasser soll in den Untergrund und damit in das Grundwasser versickern. Die erforderlichen Versickerungsanlagen (Rigolen) sind unterhalb der Tiefgarage geplant. Der Zugang der Kontroll-/ und Absetzschächte ist über die Tiefgarage möglich. Laut Entwässerungsplanung wird die Entwässerung für ein 50-jährliches Niederschlagswasserereignis dimensioniert (siehe Kap 4.1 des wasserrechtlichen Antrags im Entwurf). Es wurde im Antrag beschrieben, dass bis zu einem statistisch alle 5 Jahre auftretenden Regen die Rigole das Niederschlagswasser in Kombination mit der Speicherung aufnehmen kann. Größere Regenereignisse führen zu einem Überstau der Rigole. Um dies in der Tiefgarage zu vermeiden, wird als Sicherheit ein 50-jährliches Regenereignis verwendet.

Der Planer weist in den Antragsunterlagen darauf hin, dass „bei extremen Wetterereignissen hier trotzdem ein Versagen der Rigole eintreten kann.“ Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird diese Einschätzung geteilt. Da in der Regel der Stand der Technik bei Berücksichtigung eines 5-jährigen Regenereignis vorliegt, bestehen kei-

ne Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Aufgrund des Hinweises des Planers wird jedoch vorausschauend empfohlen, etwaige Ereignisse (> 50 jährliches Niederschlagswasserereignis) einzubeziehen und geeignete Vorsorgemaßnahmen zu planen (z.B. geordnete Entlastung/ Überlauf). Eine detaillierte Prüfung der Unterlagen (wasserrechtlicher Antrag im Entwurf) erfolgt im wasserrechtlichen Verfahren, sobald der Antrag beim Referat Umwelt- und Klimaschutz eingereicht wurde und abschließend geprüft werden kann.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass aus den Unterlagen nicht ersichtlich ist, ob der Bodenbelag (Betonpflastersteine) der Tiefgarage wasserdurchlässig ausgestaltet wird. Bei sehr häufigen Fahrerwechseln muss dann an abwasserbehandelnde Flächenbeläge gedacht werden (siehe LfU Merkblatt 4.3/15, Nr. 4.4).

Anmerkungen der Verwaltung:

Ferstl Ingenieur GmbH Landshut, Fachplaner des Vorhabens, nimmt wie folgt dazu Stellung:

Die Versickerungsanlage unterhalb der TG wurde für ein 50-jähriges Niederschlagswasserereignis dimensioniert. Sollte es bei noch größeren Regenereignissen zu einem Überstau in der Anlage kommen, kann dann das Niederschlagswasser aus den offenen Deckeln der Absetzschächte herauslaufen und die Tiefgarage fluten. Da es sich beim geplanten Bodenbelag der Tiefgarage um Versickerungspflaster der Fa. Godelmann vom Typ drainSTON protect handelt, kann das Niederschlagswasser dann über die Fläche versickern. Hierfür liegt für das Pflaster eine Zulassung des DIBt (Deutsches Institut für Bautechnik) vom 12.Dezember 2017 vor, mit der Zulassungsnr. Z-84. 1-9. Der Flächenbelag ist darüber hinaus zur Behandlung von mineralölhaltigen Niederschlagsabflüssen für die Versickerung geeignet.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung des Bebauungsplanes

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Pkt. 44 Umweltbeirat, Schreiben vom 22.06.2021 (1. Auslegung)

1. Dach – und Fassadenbegrünung besonders auch an der äußeren Westseite (nicht die im Innenhof) und an der Nordseite
2. Fotovoltaik inkl. Unterpflanzung mit extensiver Begrünung
3. Abstellen von Fahrrädern bessere Möglichkeiten zum Abstellen von Fahrrädern (hier verweisen wir auf unseren Entwurf für eine neue Fahrradstellplatzsatzung
4. Hol- und Bringverkehr, Kurzparker
5. Baumpflege (Bestandsbäume und Bäume Spardabank) und zukünftige Planungen

Anmerkungen der Verwaltung:

Dach – und Fassadenbegrünung, Photovoltaik

Punkt Dachbegrünung wurde ergänzt. An der Nordseite sind Bäume im Vorbereich der Fassade gepflanzt, die eine Verschattung ausreichend gewährleisten. Extensive Dachbegrünung wurde ebenfalls auch unter Photovoltaikanlagen bereits nach dem Billigungsbeschluss festgesetzt.

Abstellen von Fahrrädern

Es gilt hier noch die Fahrradabstellsatzung vom März 2014.

Hol- und Bringverkehr, Kurzparker

Für den Hol- und Bringverkehr der Kinderkrippe und die Kunden der Spardabank werden mit dem Umbau der Straße (gesichert über den Durchführungsvertrag)- über den Stellplatznachweis des Neubaus hinaus- zusätzliche öffentliche Parkplätze an der Straße neu angelegt. Die Ausweisung als Kurzparkplätze erscheint sinnvoll, ist aber der Ausschilderung nach Erstellung der Stellplatzflächen vorbehalten und nicht im Bauleitverfahren zu regeln.

Baumpflege und zukünftige Planungen

Der Bereich der Spardabank befindet sich nicht im Umgriff des Bebauungsplanes. Die Zuständigkeit für Unterhalt und Pflege der Straßenbäume liegt bei der Stadt FFB. Die Hinweise zu den Mangelerscheinungen wurden zur Kenntnis genommen und an den Bauhof weitergeleitet mit der Bitte, entsprechende Düngemaßnahmen im Rahmen der Pflege vorzunehmen. Der Hinweis zur Erweiterung des Wurzelraumes für die Straßenbäume unter Rad- und Gehweg wurde bereits in der Satzung unter Hinweis aufgenommen.

Im Rahmen der 2. Auslegung ging keine neue Stellungnahme ein.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung des Bebauungsplanes

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Pkt. 46 Wasserwirtschaftsamt , Schreiben vom 10.01.2022

Anfallendes Niederschlagswasser soll versickert werden. Die erforderlichen Versickerungsanlagen (Rigolen) sind unterhalb der geplanten Tiefgarage angeordnet. Der Zugang der Kontroll- und Absetzschächte ist über die Tiefgarage möglich. Laut Entwässerungsplanung wird Entwässerung für ein 50-jährliches Niederschlagswasserereignis dimensioniert (siehe Kap 4.1). Der Planer weist darauf hin, dass „bei extremen Wetterereignissen hier trotzdem ein Versagen der Rigole eintreten kann.“

Wir schließen uns dieser Einschätzung an. Bei seltenen Ereignissen (> 50 jährliches Niederschlagswasserereignis) kann es einen Überstau in die Tiefgarage geben. Etwaige Ereignisse sollen einbezogen und geeignete Vorsorgemaßnahmen geplant werden (z.B. geordnete Entlastung/Überlauf). Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich,

ob der Bodenbelag (Betonpflastersteine) der Tiefgarage wasserdurchlässig ausgestaltet wird. Bei sehr häufigen Fahrerwechseln muss dann an abwasserbehandelnde Flächenbeläge gedacht werden. (Siehe LfU Merkblatt 4.3/15, Nr. 4.4). Wir empfehlen dieses Szenario dringend zu untersuchen und ggf. Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Eine detaillierte Prüfung der Unterlagen erfolgt im wasserrechtlichen Verfahren.

Anmerkungen der Verwaltung:

Ferstl Ingenieur GmbH Landshut, Fachplaner des Vorhabens, nimmt wie folgt dazu Stellung:

Die Versickerungsanlage unterhalb der TG wurde für ein 50-jähriges Niederschlagswasserereignis dimensioniert. Sollte es bei noch größeren Regenereignissen zu einem Überstau in der Anlage kommen, kann dann das Niederschlagswasser aus den offenen Deckeln der Absetzschächte herauslaufen und die Tiefgarage fluten.

Da es sich beim geplanten Bodenbelag der Tiefgarage um Versickerungspflaster der Fa. Godelmann vom Typ drainSTON protect handelt, kann das Niederschlagswasser dann über die Fläche versickern. Hierfür liegt für das Pflaster eine Zulassung des DIBt (Deutsches Institut für Bautechnik) vom 12. Dezember 2017 vor mit der Zulassungsnr. Z-84. 1-9. Der Flächenbelag ist darüber hinaus zur Behandlung von mineralölhaltigen Niederschlagsabflüssen für die Versickerung geeignet.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung des Bebauungsplanes

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Pkt. 50 Brucker Verkehrsforum, Schreiben vom 16.06.2021 (1. Auslegung)

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.

Der vorgelegte Vorschlag des Verkehrsforums für die Umgestaltung soll im Zuge dieses Vorhabens umgesetzt werden, geht aber räumlich und inhaltlich (u.a. Fußgängerübergänge oder die Einstufung als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich mit Tempo 20 km/h) über den Umgriff dieses V+E-Plans hinaus.

Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die öffentliche Verkehrsfläche in diesem Teilbereich verbreitert werden. Der Umbau wird über den Durchführungsvertrag gesichert.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche hat die Stadt die Planungshoheit und kann eine Änderung der Breiten und Funktionen vornehmen. Um hier Änderungen in der

Verkehrsfläche zu ermöglichen, wurde im Entwurf das Planzeichen 2.4 (Parkplatzfläche) zu den Hinweisen verschoben.

Darüber hinaus wurde hinsichtlich der Stellplatznutzung zum Billigungsbeschluss beschlossen, dass die in der aktuellen Planung vorgesehenen Stellplätze am Kurt-Huber-Ring öffentlich werden sollen. 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 wurde im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Änderungen wurden in den BBP Entwurf eingearbeitet. Im Rahmen der 2. Auslegung ging keine neue Stellungnahme ein.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung des Bebauungsplanes

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Sonstiges:

Parkplätze

Aus verkehrstechnischer Sicht besteht (SG 34 Stellungnahme vom 11.01.2022) grundsätzlich Einverständnis mit der Planung.

Es wurde jedoch angeregt, die 5 geplanten öffentlichen Parkmöglichkeiten im Kurt-Huber-Ring ausschließlich als Parkplätze einzuplanen und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder an anderen Stellen vorzusehen. 3 Parkplätze für Gastronomie- und Geschäftskunden sowie Kinderbring- und Abholvorgänge werden als definitiv zu wenig erachtet. Derzeit bestehe dort eine Parkregelung von 30 Minuten mit Parkscheibe, die auch weiterhin für zweckmäßig gehalten wird.

Anmerkungen der Verwaltung:

Die Ausschilderung der Parkplatzflächen (zeitlich begrenzt, alle für PKW oder einige nur für Fahrräder) ist nach dem Umbau vorzunehmen und nicht im Bauleitplan zu regeln.

Um zusätzlich Fahrradstellplätze unter Wahrung einer ausreichenden Durchgangsbreite anbieten zu können wird vorgeschlagen, in Bereichen mit überbreitem Gehweg vor dem Gebäude Fahrradständer zuzulassen und folgenden Satz unter 6.6 der Festsetzung zu ergänzen:

„Fahrradabstellplätze für Kunden der Gewerbeeinheiten sind vor dem Gebäude zulässig, wenn eine Durchgangsbreite mit mindestens 2,5 m gewährleistet ist“.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine redaktionelle Änderung.

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Hilfsfrist

Vom SG 32 wurde in Stellungnahmen (vom 14.07.2021 und 17.01.2022) jeweils in der ersten und zweiten Auslegung auf folgendes hingewiesen: Gemäß den neuesten Erkenntnissen über den Ersteinsatzbereich der Freiwilligen Feuerwehr Fürstenfeldbruck ist die Örtlichkeit in einem Zeitfenster zwischen 10 und 11 Minuten zu erreichen. Damit liegt eine geringfügige Überschreitung der 10-minütigen Hilfsfrist i.S.d. Nr. 1.2 VollzBekBayFwG vor. Andererseits soll auf dem Baugrundstück mit der geplanten Kindertagesstätte auch eine kritische Infrastruktur errichtet werden, so dass auch eine geringfügige Überschreitung der Hilfsfrist nicht ganz unproblematisch ist. In der Gesamtschau hält das SG 32 aber die Hilfsfristproblematik einer Abwägung zugänglich.

Anmerkungen der Verwaltung:

Zum Billigungsbeschluss wurde beschlossen, dieses Thema erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu klären und im Bebauungsplan lediglich einen Hinweis zur geringfügigen Überschreitung der Hilfsfrist aufzunehmen. Dies wurde in den Bebauungsplan zur 2. Auslegung bereits eingearbeitet. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird eine Freigabe durch einen Prüfsachverständigen erforderlich sein.

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. 1 BauGB sind drei Stellungnahmen eingegangen. Diese betrafen vor allem die Punkte generelle Infragestellung des Bauvorhabens, der Gebietskategorie, des Baukörpers sowie des Verkehrs und der Stellplatzproblematik.

Die Punkte Art und Umfang des **Bauvorhabens**, **Gebietskategorie** sowie die Thematik Stellplätze wurden bereits im Rahmen des **Fachbeirates**, welcher bereits vor dem Aufstellungsbeschluss durchgeführt wurde, diskutiert und besprochen. Das Ergebnis aus dem Fachbeirat ging in den Aufstellungsbeschluss am 27.04.2021 ein (Anlage 1). Es besteht in Fürstenfeldbruck ein dringender Bedarf an Wohnraum. Im

Rahmen des Fachbeirats, der auch mit externen Architekten besetzt war, wurden die verschiedenen Möglichkeiten geprüft und die aktuelle Planung städtebaulich befürwortet. Aufgrund der höheren Ausnutzung des Grundstücks sind in Verträgen zwischen Stadt und Bauherren der Anteil an Sozialwohnungen und der Bau einer Kinderkrippe festgelegt worden.

Der **Brandschutz** wurde von einem Brandschutzsachverständigen geprüft und freigegeben.

Die von den Bürgern angesprochene Thematik zusätzlicher **Verkehr/** vorr. fehlende **Stellplätze** wurden intensiv betrachtet. Die Hol- und Bring-Parkplätze für die Kinderkrippe werden entlang der Straße als Parkplätze angeordnet. Voraussichtlich werden dort Parkzeitbeschränkungen angeordnet, so dass „Dauerparkplätze“ verhindert werden. Alle nachzuweisenden Stellplätze können in der Tiefgarage oder auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Die hier angewendete Reduzierung des Stellplatzschlüssels besteht in der Innenstadt von Fürstenfeldbruck aufgrund der guten Erschließung durch den öffentlichen Verkehr und die Nähe zu Versorgungsangeboten. Das ist auch hier der Grund für die Reduzierung des Stellplatzschlüssels für die Wohnungen. Für alle anderen Nutzungen gilt die Stellplatzsatzung. Das Mobilitätskonzept ermöglicht diese Reduzierung der Anzahl der Stellplätze. Außerdem werden noch 2 oberirdische Carsharing-Plätze vorgesehen. Diese bilden zukünftig eine gute Ergänzung zu den am Kurt Huber Ring durch die Stadt beabsichtigten Carsharing-Plätzen. Für alle anderen Nutzungen gilt die Stellplatzsatzung. Eine Verkehrsprognose für einen großen Bio-Supermarkt und eine vergleichbare Dichte auf diesem Grundstück wurde 2016 von der Ingenieurgesellschaft Obermaier erstellt, die für 2030 eine geringe Zunahme auf „Am Sulzbogen“ von 3,5% PKW gegenüber einem unbebauten Grundstück errechnete. Großräumigere Auswirkungen wurden dann nicht mehr ermittelt. Dieser Supermarkt ist nicht mehr vorgesehen und die kleinteiligeren Gewerbeflächen lassen eher ein geringeres Verkehrsaufkommen erwarten. Im Kurt-Huber-Ring können alle Besucher/Kunden des Geschwister-Scholl-Platzes in die Tiefgarage fahren. Öffentliche Parkplätze im Straßenraum gibt es bisher hier nicht, sie sollen erst jetzt vor dem Neubau neu angelegt werden. Der Stellplatzbedarf für den Neubau selbst, Gewerbe, Wohnen und Kinderkrippe, wird auf dem Grundstück im Innenhof und in der Tiefgarage nachgewiesen.

Die Bedenken der Anwohner hinsichtlich der **Lärmentwicklung**, ausgehend von dem Neubau, wurden durch einen Gutachter untersucht. Eine Lärmschutzwand wird vom Gutachter empfohlen, diese ist aber rechtlich nicht gefordert und damit auch nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Der Eigentümer hat sich bereit erklärt, bei Wunsch der Nachbarn, diese Schutzwand entlang der Nordgrenze zu errichten und mit den Nachbarn abzustimmen.

Eine weitere Stellungnahme ging vom **Vorhabenträger** aus und betraf die **Mehrung der Geschossfläche** von 5.550 qm auf 5.830 qm sowie die Spielplatzfläche mit 160 qm für den Wohnkomplex, die den Flächenansatz der Stadt München geringfügig unterschreitet. Es wurde beantragt, diese Unterschreitung um ca. 8 qm (5%) zu akzeptieren. Der Vorschlag wurde im Rahmen des Billigungsbeschlusses beraten und beschlossen. Der Eigentümer gab als Grund für die Erhöhung der Geschossflächen die noch nicht abgeschlossene Planung vor. Die Verwaltung empfahl, der Geschossflächenmehrung zuzustimmen, mit der Ausnahmeregelung, diese zusätzlichen 280 qm Überschreitung ausschließlich für die Wärmedämmung zuzulassen. Beim Spielplatz wurde der Unterschreitung zugestimmt, da die Planung dieses Bereiches schon mehrere Jahre läuft und

die Gestaltungssatzung erst vor kurzem in Kraft getreten ist und die Fläche als ausreichend gesehen wird.

Im Rahmen der 2. Auslegung gingen keine weiteren Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit ein.

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

Zum Punkt **Verkehr/Stellplätze Parken, Stellplätze, Mobilitätskonzept, Hol-, Bringverkehr, Straßenraumgestaltung** wird oben unter Punkt Öffentlichkeitsbeteiligung bereits eingegangen. Darüber hinaus haben sich im Rahmen der Auslegungen der Umweltbeirat und das Brucker Verkehrsforum zu den Punkten ebenfalls geäußert. Der Umweltbeirat spricht sich zusätzlich für bessere Möglichkeiten für das Abstellen von Fahrrädern aus. Um anderweitig Fahrradstellplätze anzubieten, können in Bereichen mit überbreitem Gehweg vor dem Gebäude Fahrradständer zugelassen werden, so dass folgender Satz unter 6.6 der Festsetzung ergänzt wird:

„Fahrradabstellplätze für Kunden der Gewerbeeinheiten sind vor dem Gebäude zulässig, wenn eine Durchgangsbreite mit mindestens 2,5 m gewährleistet ist“.

Das Brucker Verkehrsforum hat mit seiner Stellungnahme im Rahmen der ersten Auslegung Vorschläge zur **Umgestaltung** des Bereiches abgegeben. Die Verkehrsplaner der Stadt haben den Vorschlag des Verkehrsforums zur Umgestaltung dieses Bereiches geprüft. Dieser wurde als solcher befürwortet.

Der vorgelegte Vorschlag des Verkehrsforums für die Umgestaltung soll im Zuge dieses Vorhabens umgesetzt werden, geht aber räumlich und inhaltlich (u.a. Fußgängerübergänge oder die Einstufung als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich mit Tempo 20 km/h) über den Umgriff dieses V+E-Plans hinaus.

Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die öffentliche Verkehrsfläche in diesem Teilbereich verbreitert werden. Der Umbau wird über den Durchführungsvertrag gesichert. Die Kosten für die Herstellung der Stellplätze samt Gehwegverlegung werden von Isarkies übernommen.

Im Rahmen der 2. Auslegung ging keine neue Stellungnahme von Seiten des Umweltbeirates und des Brucker Verkehrsforums zu den oben genannten Punkten ein. Die Änderungen wurden in den BBP Entwurf eingearbeitet.

Der Bund Naturschutz sprach sich in seiner einzigen Stellungnahme (1. Auslegung) für den Erhalt der **Straßenbäume** und Rücksicht auf den Wurzelbereich der Bäume aus. Diese Anregungen werden bei Umsetzung des Umbauvorschlages des Brucker Verkehrsforums berücksichtigt werden.

Der Umweltbeirat machte ebenfalls in seiner Stellungnahme auf den **Zustand der Bäume** im Straßenraum sowie im Bereich der Spardabank aufmerksam. Der Bereich der Spardabank befindet sich nicht im Umgriff des Bebauungsplanes. Die Zuständigkeit für Unterhalt und Pflege der Straßenbäume liegt bei der Stadt FFB. Die Hinweise zu den Mangerscheinungen wurden zur Kenntnis genommen und an den Bauhof weitergeleitet mit der Bitte, entsprechende Düngemaßnahmen im Rahmen der Pflege vorzunehmen. Der Hinweis zur Erweiterung des Wurzelraumes für die Straßenbäume unter Rad- und Gehweg wurde bereits in der Satzung unter Hinweise aufgenommen.

Die Stadt Fürstenfeldbruck SG 32 weist in ihren Stellungnahmen (gleiche Stellungnahme in 2. Auslegung wie in 1. Auslegung) auf die geringfügige Überschreitung der 10-minütigen **Hilfsfrist** i.S.d. Nr. 1.2 VollzBekBayFwG hin und die durch die geplante Kindertagesstätte kritische Infrastruktur, so dass auch eine geringfügige Überschreitung der Hilfsfrist nicht ganz unproblematisch ist. Bereits zum Billigungsbeschluss wurde beschlossen 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. Dies wurde in den Bebauungsplan zur 2. Auslegung bereits eingearbeitet.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Wasserwirtschaftsamt hatte in seiner Stellungnahme (2. Auslegung) angeregt, dass die Planer untersuchen sollen, ob der in der Planung angegebene Bodenbelag (Betonpflastersteine) der Tiefgarage wasserdurchlässig ausgestaltet ist, da es bei seltenen Ereignissen (> 50-jährliches **Niederschlagswasserereignis**) zu einem Überstau in die Tiefgarage kommen kann. Etwaige Ereignisse sollen einbezogen und geeignete Vorsorgemaßnahmen geplant werden (z.B. geordnete Entlastung/Überlauf).

Die Ferstl Ingenieur GmbH Landshut, Fachplaner des Vorhabens, nimmt wie folgt dazu Stellung: Die Versickerungsanlage unterhalb der TG wurde für ein 50-jähriges Niederschlagswasserereignis dimensioniert. Sollte es bei noch größeren Regenerereignissen zu einem Überstau in der Anlage kommen, kann dann das Niederschlagswasser aus den offenen Deckeln der Absetzschächte herauslaufen und die Tiefgarage fluten.

Da es sich beim geplanten Bodenbelag der Tiefgarage um Versickerungspflaster der Fa. Godelmann vom Typ drainSTON protect handelt, kann das Niederschlagswasser dann über die Fläche versickern. Hierfür liegt für das Pflaster eine Zulassung des DIBt (Deutsches Institut für Bautechnik) vom 12. Dezember 2017 vor, mit der Zulassungsnr. Z-84. 1-9. Der Flächenbelag ist darüber hinaus zur Behandlung von mineralöhlhaltigen Niederschlagsabflüssen für die Versickerung geeignet.

Telekommunikation

Im Rahmen der 1. und 2. Auslegung 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 in seiner Stellungnahme (nur 1. Auslegung) allgemeine Anregungen zum sommerlichen Hitzeschutz und die Verwendung von Holz als Fassadenmaterial aus und weist sowie wie der Umweltbeirat (nur 1. Auslegung) auf die Dach- und Fassadenbegrünung und die Kombination von Begrünung und PV-Anlagen hin.

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 Begrünung Einschränkungen vorhanden. Auf die Festlegung von **versickerungsfähigen Belägen** wurde aufgrund der geringen Überdeckung der Bestands-tiefgarage und damit der geringen Retentionskapazität des Tragschichtvolumens jedoch weitgehend verzichtet.

Die Festsetzung zur **extensiven Dachbegrünung** wurde auch auf die Flächen mit **PV Anlagen** ausgeweitet. Berankungen dort, wo die Bestandstiefgarage nur geringe Auflasten zulässt (Überdeckung Fahrradabstellplätze). Die Empfehlung für eine Berankung der Fahrradanlagen wurde in den Hinweisen aufgenommen.

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.

In Bereichen ist **Fassadenverkleidung** mit Holz vorgesehen.

Von den Trägern öffentlicher Belange Bund Naturschutz, Brucker Verkehrsforum und Umweltbeirat, Stadt Fürstenfeldbruck SG 34 wurden Stellungnahmen im Rahmen der ersten Auslegung abgegeben. Vom Landratsamt, vom Wasserwirtschaftsamt sowie von der Stadt Fürstenfeldbruck SG 32 erfolgten in der 1., wie auch in der 2. Auslegung Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken. Von den Trägern öffentlicher Belange DB Service, Deutsche Telekom, Handwerkskammer für Oberbayern, Vodafone, Kreisbrandinspektor Cornell und Kreisbrandrat Stefan, Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanung, erfolgten Hinweise in der 1. und 2. Auslegung.

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 ist 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.