

Bebauungsplan Nr. 28/3-4

"Für das Gebiet zwischen Augsburg-
burger und Malchinger Straße"
(Teiländerung Bebauungsplan Nr. 28/3)

Änderungssatzung

Beglaubigte Abschrift

Fassung vom 28.01.2020

Planverfasser

Stadt Fürstenfeldbruck
Stadtbauamt
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsumgriff, Satzungstext (Ergänzung)	3
2	Begründung	4
2.1	Anlass, Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes	4
2.2	Umfang der Änderung	4
2.3	Planungsrechtliche Situation	5
2.4	Umweltbericht	7
3	Verfahrensvermerke	8

1. Planungsumgriff, Satzungstext (Ergänzung)



Planungsumgriff (ohne Maßstab)

Unter Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen wird folgende Ausnahmeregelung ergänzt:

„Wohnnutzungen sind im Gebiet MI 1 ausnahmsweise zulässig, sofern durch ein Lärmgutachten nachgewiesen ist, dass der hierfür erforderliche Lärmschutz gewährleistet ist und die Gesamtgeschossfläche der Wohnnutzungen inklusiv Betriebsleiterwohnungen maximal 1.600 m² beträgt.“

2. Begründung

2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes

Es liegt eine Anfrage vor, im Gebiet zwischen Habichtstraße und Augsburgener Straße (Bundesstraße B2) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 926/2 (Augsburger Straße 64) ein Wohngebäude zu errichten.

Der hierfür geltende Bebauungsplan Nr. 28/3-2 sieht jedoch hier ein Teilgebiet eines Mischgebiets vor, in welchem Wohnnutzungen mit Ausnahme von Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen sind.

Aus heutiger städtebaulicher Sicht sind jedoch insbesondere zur Belebung des Gebietes Wohnnutzungen in untergeordnetem Umfang grundsätzlich denkbar und wünschenswert, sofern der hierfür erforderliche Lärmschutz gewährleistet ist. Deshalb wird der Bebauungsplan geändert.

2.2 Umfang der Änderung

Unter Ziffer 1.2. der textlichen Festsetzungen wird folgende Ausnahmeregelung ergänzt:

„Wohnnutzungen sind im Gebiet MI 1 ausnahmsweise zulässig, sofern durch ein Lärmgutachten nachgewiesen ist, dass der hierfür erforderliche Lärmschutz gewährleistet ist und die Gesamtgeschossfläche der Wohnnutzungen inklusiv Betriebsleiterwohnungen maximal 1.600 m² beträgt.“

Dadurch wird im Gebiet MI 1 über das aktuelle Bauvorhaben hinaus noch ein gewisser Entwicklungsspielraum von Wohnnutzungen von ca. 140 m² ermöglicht, jedoch dieser bei Realisierung der bisher noch nicht genutzten gewerblichen Baurechte auf einen Anteil an Wohnnutzungen von ca. 20 % begrenzt. Ohne Realisierung der bisher noch nicht genutzten gewerblichen Baurechte ergibt sich im Gebiet MI 1 zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Anteil von ca. 45%. Bei diesem Wert wird es als noch gewährleistet erachtet, dass sich der Gebietscharakter im Teilgebiet MI 1 nicht von Mischgebiet (MI) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) verändert.

Auch bezogen auf die beiden Teilgebiete MI 1 und MI 2 ergibt sich zusammen betrachtet bei Realisierung der im Bebauungsplan noch zulässigen gewerblichen Nutzungen

ein maximaler Wohnanteil von 45% gegenüber bisher 30% bzw. 40 %, was eine vergleichsweise geringe Erhöhung darstellt und sich somit nur unwesentlich auf den bisherigen Gebietscharakter eines (gegliederten) Mischgebietes auswirkt.

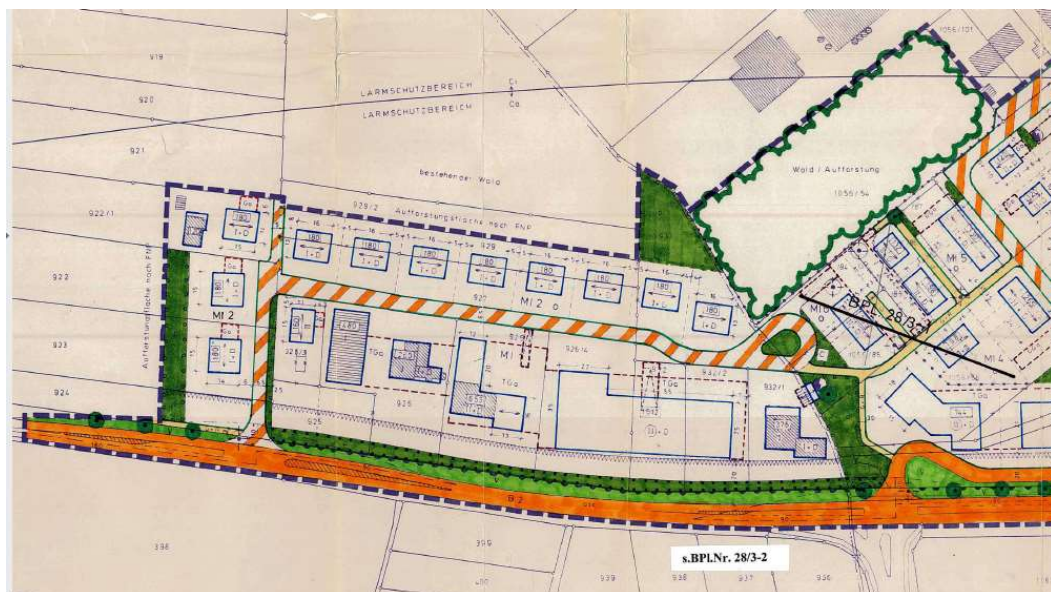
Für die o. g. Anfrage liegt ein Lärmgutachten vor, in welchem nachgewiesen ist, dass der hierfür erforderliche Lärmschutz (Schutzanspruch für Mischgebiet) mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen gewährleistet ist. Insofern erscheint der geforderte Lärmschutznachweis als machbar; eine Einschränkung der gewerblichen Nutzungen ist nicht zu erwarten.

Die Änderung wird im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und der Zulässigkeitsmaßstab nicht verändert wird.

2.3 Planungsrechtliche Situation

Für das o.g. Gebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 28/3 „Für den Bereich zwischen Augsburger Straße und Malchinger Straße“ aus dem Jahr 1995, der zuletzt im Jahr 1999 bzgl. Stellplatznachweis und Vollgeschoße im DG geändert wurde (BPL.- Nr. 28/3-2).

Dieser sieht im westlichen Bereich ein gegliedertes Mischgebiet vor, in welchem gemäß Ziffer 1.2. (s. Seite 6) im südlichen Teilgebiet MI 1 zwischen Habichtstraße und Augsburger Straße zur Bundesstraße B2 hin ausschließlich gewerbliche Nutzungen, während im Teilgebiet MI 2 nördlich der Habichtstraße ausschließlich Wohnnutzungen zulässig sind



Ausschnitt Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 28/3 (ohne Maßstab)

Die Stadt Fürstenfeldbruck erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253 zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bek. vom 06.01.93 (GVBl. S. 65), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251 ff.) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 127), diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

BEBAUUNGSPLAN :

A. Festsetzung durch Text:

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne und Tekturen.
Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist der Grünordnungsplan.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 6 bzw. § 8 BauNVO als Mischgebiete bzw. als Gewerbegebiet festgesetzt.

1.2. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO werden die als MI-Gebiete festgesetzten Baugebiete wie folgt gegliedert:

In den Baugebieten MI 1; MI 3 und MI 11 sind Wohnnutzungen außer für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

In den Baugebieten MI 2; MI 4; MI 5; MI 6; MI 7; MI 8; MI 9; MI 10 und MI 12 sind nur Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden zulässig.

1.3. In den Baugebieten MI 1; MI 3; MI 11; MI 13 und GE ist die Errichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ausgeschlossen. Im MI 11 ist die Errichtung eines Fahrradgeschäftes mit Fahrradreparatur ausnahmsweise zulässig.

Ausschnitt textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 28/3

Es ist zu berücksichtigen, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes im MI1 Wohnnutzungen bestanden haben, die weiterhin vorhanden sind und Bestandsschutz genießen (Geschossfläche GF ca. 960 m²), aber nach dem aktuellen Bebauungsplan als planerische Fehlentwicklung zu betrachten sind. Der Anteil dieser Wohnnutzungen im Verhältnis zu den mittlerweile insgesamt vorhandenen und geplanten Nutzungen (GF ca. 3.300 m²) beträgt derzeit ohne Betriebsleiterwohnen ca. 29%; mit Betriebsleiterwohnen (insgesamt ca. 1.260 m² GF) beträgt der Wohnanteil ca. 38%.

Im MI1 und MI2 (insgesamt zulässige GF ca. 12.975 m²) beträgt derzeit der Anteil der Wohnnutzungen an den insgesamt vorhandenen Geschossflächen ca. 68%. Bei Realisierung der im derzeitigen Bebauungsplan noch zulässigen gewerblichen Nutzungen würde sich dieser Anteil inklusiv der bereits genehmigten Wohnnutzungen (ohne Betriebsleiterwohnen) auf ca. 40% reduzieren, ohne diese Wohnnutzungen ergäbe sich ein Anteil von ca. 30%.

2.4 Umweltbericht

Von einem Umweltbericht wird nach § 13 BauGB abgesehen.

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplans – Ergänzung einer Ausnahmereglung für Wohnnutzung - sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Fürstenfeldbruck, den 24.11.2020.

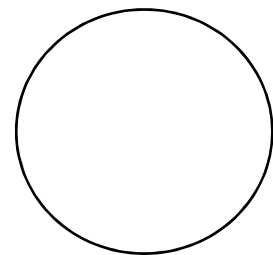
Fürstenfeldbruck, den 24.11.2020

gez.

gez.

.....
Martin Kornacher
(Planverfasser)

.....
Erich Raff
(Oberbürgermeister)



(Dienstsiegel)

3. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat am 24.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28/3-4 „Für das Gebiet zwischen Augsburgener und Malchinger Straße“ beschlossen. Gleichzeitig wurde entschieden, das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anzuwenden und von einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Der Beschluss wurde am 09.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht
2. Der Planungsänderungsentwurf und die dazugehörige Begründung wurden in der Zeit vom 17.10.2019 bis einschließlich 19.11.2019 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).
3. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 28/3-4 „Für das Gebiet zwischen Augsburgener und Malchinger Straße“ wurde vom Stadtrat am 28.01.2020 gefasst.

Fürstenfeldbruck, den 24.11.2020

gez.

Erich Raff
Oberbürgermeister

Siegel

4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 28/3-4 „Für das Gebiet zwischen Augsburgener und Malchinger Straße“ erfolgte am 02.12.2020

Fürstenfeldbruck, den 03.12.2020

gez.

Erich Raff
Oberbürgermeister

Siegel