

STADT FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 1.2b INNENSTADT WEST

Für den Bereich zwischen Schöngesinger Straße, Viehmarkt und Pucher Straße mit integrierter Grünordnung

E. STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

verfasst von : t o p o s , Becker-Nickels und Steuernagel

Architekten GmbH

Am Glockenbach 2 80469 München

gefertigt am: 29.10.1997

ergänzt am: 11.12.1997/20.01.1998/16.03.1998/11.05.1998/19.10.1998/22.03.1999/15.05.2001

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes vom 11.02.1983, verfaßt vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, und der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 27.01. 2000 entwickelt.

Weitere Grundlage für den Bebauungsplan bilden die " Vorbereitenden Untersuchungen " zur Altstadtsanierung nach § 4 StBauFG aus dem Jahre 1986, das Verkehrsgutachten vom Mai 1996, verfaßt von Fa. Obermeyer, Institut für Verkehrsplanung in München, sowie das Kaufkraftgutachten für das Gebiet der Stadt Fürstentfeldbruck vom Oktober 1997, verfaßt von der Firma Icon Regio, Gesellschaft für Regional-,Verkehrsforschung und Standortmarketing mbH.

Aufgrund neuer städtebaulicher Zielsetzungen der Stadt, die durch die oben aufgeführten Gutachten dokumentiert und präzisiert werden, und Überlegungen von Investoren sind für den Bereich um den Viehmarkt und das sog. Uhl-Grundstück städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten gegeben, die im Flächennutzungsplan nicht berücksichtigt sind. Deshalb wurde im Parallelverfahren eine Flächennutzungsplanänderung durch die Stadt Fürstentfeldbruck durchgeführt.

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Umgriffs der " Vorbereitenden Untersuchungen ", sowie innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. Auf der Grundlage der " Vorbereitenden Untersuchungen " wurde vom Stadtrat am 30.10.1989 der Geltungsbereich des Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren förmlich festgelegt.

2. Anlaß, Sinn und Zweck des Bebauungsplanes

Die von der Stadt Fürstentfeldbruck beabsichtigte Sanierung der Altstadt soll die Attraktivität des Innenstadtbereiches steigern. Die Altstadt soll ihre gewachsene historische Funktion wiedergewinnen, bzw. stärken; insbesondere durch Verbesserung als Standort für Handel, Dienstleistung und Gastronomie, sowie als Mittelpunkt für Gemeinbedarfs- und kulturelle Einrichtungen.

Die Attraktivität der Innenstadt soll durch Anhebung des Warenangebots, insbesondere durch die Ansiedlung von neuen Einzelhandelsmagneten, sowie einer ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsstruktur gestärkt werden.

Besondere Bedeutung im Rahmen dieser Entwicklung kommt der Förderung der Altstadt als Wohnstandort zu. Das qualifizierte zentrumsnahe Wohnen, in Verbindung mit der Verbesserung des

Wohnumfeldes, muss in dem Bebauungsplan neben der gewerblichen Nutzung eine wichtige Bedeutung erhalten, um einer einseitigen Strukturentwicklung der Altstadt zur reinen Einkaufs- und Dienstleistungsfunktion entgegenzusteuern. Zugleich stärkt die Erweiterung des zentrumsnahen Wohnens Dienstleistung und Einzelhandel in der Altstadt. In der ausgewogenen Mischung und der Vielfalt der Funktionen liegt die Entwicklungschance der Altstadt.

In diesem Zusammenhang hat die Behandlung der Funktion "Verkehr" einen besonderen Stellenwert.

Es ist Ziel des Bebauungsplanes, die Verkehrsberuhigung soweit wie möglich in den Bebauungsplan zu integrieren, um damit die Wohnumfeldsituation im besonderen, sowie die Verkehrssituation im allgemeinen zu verbessern.

Der Schaffung einer autofreien Erlebnis- und Verweilzone im Zentralbereich wird zur Attraktivitätssteigerung der Altstadt hoher Wert beigemessen.

Der Bebauungsplan Nr. 1.2 "Innenstadt West" wird in die zwei Teilbebauungspläne Nr. 1.2a und Nr. 1.2b unterteilt. Die Bebauungspläne Nr. 1.2a und Nr. 1.2b sind als städtebauliche Einheit konzipiert und zu bewerten. Die Trennung in zwei aufeinander bezogene Teilbereiche geschieht im Interesse der Machbarkeit einer stufenweisen Realisierung. Die Bebauungspläne Nr. 1.2a und Nr. 1.2b sind unabhängig voneinander zu realisieren.

Der Bereich "Viehmarkt" mit der angrenzenden Randbebauung ist in Zusammenhang mit dem westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 1.2a als planerische Einheit zu sehen. Der Freibereich soll als autofreie Zone dem Verweilen, Erleben und Bummeln dienen. Die Ausstattung mit Arkaden vor den Läden soll die Attraktivität des neuen Platzes auch bei Schlechtwetter erhöhen.

Der "Viehmarkt" als neuer Marktplatz soll den Eindruck räumlicher Geschlossenheit vermitteln. Um diese stadträumliche Wirkung zu erreichen, sind die umgebenden Gebäude mit einer Mindesthöhe von 3 Geschossen und einer aufeinander abgestimmten Fassadengestaltung zu errichten.

Im Sanierungskonzept als Teil der "Vorbereitenden Untersuchung" sind die Sanierungsziele und möglichen Maßnahmen formuliert, die in dem hier vorliegenden Bebauungsplanentwurf ihren Niederschlag finden und nach Diskussion der Ergebnisse im Stadtrat hierin aufgenommen sind.

Es wird auf die Broschüre der "Vorbereitenden Untersuchungen" zur Untersuchung der Altstadt von Fürstenfeldbruck verwiesen

"Viehmarkt" und "Uhlgrundstück" stellen sowohl stadträumlich wie funktional eine Einheit dar. Die intensive fußläufige Verflechtung dieser Bereiche, sowohl untereinander, als auch vor allem mit der umliegenden Bebauung, soll das neue Geschäfts- und Wohnzentrum in sich stärken, zum anderen aber auch den vorhandenen Bestand in seiner Attraktivität und Existenz sichern. Die verkehrsfreien Platzbereiche um "Viehmarkt" und "Uhlgrundstück" sind städtebaulich als Platzfolgen konzipiert, die sich über weitere fußläufige Verbindungen nach Osten über die Ludwigstrasse mit dem bestehenden Einkaufsbereich der Hauptstrasse vernetzen sollen. Dieser Verflechtung der Nutzungen des Bestandes der Hauptstrasse mit den neuen Ladennutzungen über Wegebeziehungen wird besonderes Gewicht gegeben, da aus der wechselseitigen Konkurrenz eine Attraktivitätssteigerung und Belebung für die gesamte Altstadt erwartet wird.

3. Örtliche Situation, Struktur und Problematik

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil der Altstadt zwischen Pucher Straße im Norden, Schöngeisinger Straße im Süden, Ludwigstrasse im Westen und Osten.

Der Planungsbereich schließt im Osten an das Einkaufsgebiet der Hauptstraße, im Westen an den Bebauungsplan Nr. 1.2a - "Uhlgrundstück" und Kaufhaus X mit Handels- Dienstleistungs- und Wohnfunktionen sowie nördlich der Ludwigstrasse mit Wohnnutzung und Handel bzw. Dienstleistung an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt demnach im Schnittbereich von intensiver Geschäfts- und Dienstleistungsnutzung um den Viehmarkt mit Einzugsbereich Schöngeisinger Straße, Pucher Straße und neuer Bebauung "Uhlgrundstück", sowie Wohnnutzung im Bereich der Ludwigstraße.

3.1 Bereich Pucher Straße

Die Pucher Straße entwickelt sich zu einer der Haupteinkaufsstraßen der Altstadt. Richtung Hauptstraße ist eine Konzentration von Laden- und Dienstleistungen festzustellen. Die Wohnnutzung nimmt dagegen in westlicher Richtung zu. Aufgrund der hohen Verkehrsfrequenz und damit der Belastung durch Lärm- und Abgasemissionen ist die Wohnqualität stark eingeschränkt.

Der Straßenabschnitt zwischen Kapuzinerstraße und Viehmarkt ist durch zweigeschossige Doppelhausbebauung mit Satteldach und halboffene Bauweise geprägt. Der östlich anschließende Straßenabschnitt ist etwas dichter bebaut und weist z.T. geschlossene Bauweise auf. Die Gebäudehöhe liegt zwischen einem und drei Geschossen zuzüglich Satteldach mit Traufstellung zur Straße.

Denkmal- bzw. Ensembleschutz ist hier nicht vorhanden.

Die Verkehrssituation ist durch hohen Durchgangsverkehr und unzureichendes Stellplatzangebot gekennzeichnet.

3.2 Ludwigstraße

Die Ludwigstraße erschließt den zentralen Bereich des Planungsgebietes und ist als Wohnerschließungsstraße zu bewerten. Aufgrund des Schleichverkehrs liegt derzeit eine gewisse Verkehrsbelastung vor.

Im Bereich Viehmarkt übernimmt die Ludwigstraße die Teilerschließung für den heutigen Großparkplatz, sowie die Erschließung des östlich gelegenen Wohn- und Geschäftsbereiches.

Ein eindeutiger Straßenraum ist aufgrund der unbebauten Grundstücksflächen am Viehmarkt nicht ablesbar. Vielmehr wirkt der Straßenraum in diesen Teilbereichen unfertig und stadträumlich amorph.

Das Eckgebäude Ludwigstraße/Viehmarktstraße steht unter Denkmalschutz.

3.3 Schöngesinger Straße

Die Schöngesinger Straße ist ebenfalls Geschäftsstraße, geprägt von sehr starker Verkehrsproblematik, wie Pucher Straße und Hauptstraße.

Die Bauweise ist im östlichen Bereich weitgehend als geschlossene und im westlichen Bereich als offene Bauweise ausgebildet. Die Traufstellung zur Straße bestimmt das Straßenbild.

Der Teilabschnitt der Schöngesinger Straße ist baulich stärker mit Geschäfts- und Wohnnutzung verdichtet. Die Gebäudehöhe liegt zwischen zwei bis drei Geschossen mit Dachausbau. Der Straßenraum wirkt auch aufgrund geringer Abstandsflächen als geschlossen.

Die Eckgebäude östlich und westlich der Viehmarktstraße stehen unter Denkmalschutz.

3.4 Viehmarktstraße mit Viehmarkt

Mit Ausnahme des südlichen engen Straßenbereichs der Viehmarktstraße ist der Viehmarkt bis heute ein stadträumlich amorpher und ungestalteter Bereich. Er wird weitgehend als großer innerstädtischer Parkplatz genutzt.

Eine stadträumliche oder Aufenthalts-Qualität fehlt dem Platz völlig. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden Vorschläge zur Umgestaltung und Umnutzung gemacht. Diese Vorschläge zielen im Grundsatz darauf ab, einen neuen Marktplatz mit gehobener Aufenthaltsfunktion zu schaffen und diesen stadträumlich neu zu fassen.

Mit dem Bau eines neuen dreigeschossigen Eckgebäudes an der Südseite des Platzes wurde bereits ein erster Schritt zur städtebaulich-räumlichen Verbesserung gemacht.

4. Planungskonzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan größtenteils als Besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen. Die erforderliche Ausweisung des Sondergebiets für den Bereich nördlich des Viehmarktes wurde durch die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes, rechtskräftig seit dem 27.01.2001 durchgeführt.

Der Bereich "Viehmarkt" in Verbindung mit dem anschließenden Bereich "Uhlgrundstück" wird in Art und Maß der Nutzung als neuer zentraler Bereich bedeutend aufgewertet und in Art und Maß der Nutzung den Bereichen beidseits der Hauptstraße, Pucher Straße und Schöngesinger Straße als dem derzeit bestehendem Stadtzentrum gleichgestellt. Dies begründet die Ausweisung von Teilflächen, die für großflächigen Einzelhandel vorgesehen sind, als Sondergebiet (SO). Die neue Zentralität des Baugebietes führt zu einer erhöhten baulichen Verdichtung.

Die Höhenentwicklung mit maximal drei Geschossen in Teilbereichen ist durch die Aufwertung als Zentrumsbereich begründet. Sie fügt sich in die bestehende Höhenentwicklung der Schöngesinger Straße und der Pucher Straße ein.

Das Planungskonzept strebt eine weitgehend einheitliche Höhenentwicklung im zentralen Bereich an, um eine Homogenität in Art und Maß der Nutzung sowie im städtebaulichen Erscheinungsbild zu erreichen.

Die an das Sondergebiet SO angrenzenden Flächen bleiben trotz Verdichtung in Art und Nutzung als Wohngebiet grundsätzlich erhalten und werden daher entsprechend dem FNP unverändert als Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt.

Der bestehende Maßstab von zwei bzw. drei Geschossen mit Dachausbau wird beibehalten, da er zugleich den maßstäblichen Übergang zu den westlichen Wohngebieten herstellt.

Der Bereich um den Viehmarkt soll zu einer innerstädtischen Platzmitte mit Marktplatzfunktion umgestaltet werden, wobei der Platz allseitig stadträumlich gefasst werden soll, um den Eindruck räumlicher Geschlossenheit zu erzielen. Neben dem vorhandenen Kaufhaus X im westlichen Anschlussbereich ist die weitere Verdichtung mit Laden- und Wohnfunktionen in Verbindung mit Dienstleistungen vorgesehen. Der Bereich "Uhl-Grundstück" bildet den westlichen Abschluss dieser Nutzungsverdichtung mit Zentrumsfunktion.

Die Ladennutzung muss in der Erdgeschosszone Vorrang haben, um den zentralen Bereich zu dokumentieren. Nicht vertretbar ist eine weitere Konzentration in diesem Bereich mit Geldinstituten. Eine zu große und einseitige Konzentration eines spezifischen Dienstleistungsgewerbes in dem Geltungsbereich verhindert die gewünschte Angebotsvielfalt und führt zu einer nicht gewünschten Monostruktur.

Besonders flächenintensive Nutzungen wie Tankstellen, sowie lärmintensive Vergnügungsstätten mit Diskotheken und Spielhallen sind ebenfalls auszuschließen, da diese das altstadtnahe Wohnen gefährden und damit ein wesentliches Sanierungsziel der Altstadtsanierung in Frage stellen.

Die intensive Verflechtung des Gebietes mit Wohnnutzung ist eine vordringliche Voraussetzung für das Erreichen "Zielsetzung der Altstadtsanierung". Nur die sehr enge Verbindung von Ladennutzung und Dienstleistungen mit Wohnen führt zu der gewünschten Nutzungsvielfalt und Lebendigkeit in der Altstadt und kann eine Verödung und Leere in den Abendstunden verhindern.

Der Erhalt des Altstadtensembles und damit verbunden der Erhalt des Maßstabs und der baulichen Dichte erfordert in den Bereichen Pucher Straße, Viehmarktstraße und Schöngesinger Straße sowie den Querverbindungen Schöngesinger Straße/Ludwigstraße und Ludwigstraße/Pucher Straße die Unterschreitung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO und den Ausschluss von Nebenanlagen (§ 14(1) BauNVO). Sollten die zulässigen GFZ-Werte der BauNVO (§ 17 (10) BauNVO) überschritten werden, ist dies mit dem notwendigen Erhalt des Altstadtensembles begründet.

Die Ergebnisse des Kaufkraftgutachtens (Icon Regio, Gesellschaft für Regional-, Verkehrsforschung und Standortmarketing mbH, Oktober 1997) sind in der vorliegenden Fassung der Bebauungsplanung eingearbeitet.

Um eine breit gefächerte gewerbliche Nutzungsmischung zu gewährleisten, sind für Teilbereiche der einzelnen Quartiere Nutzungsbeschränkungen festgesetzt, z.B. für die Neubauten an dem neuen Platz im nordwestlichen Bereich des Quartiers WB I.

Nutzungsbeschränkungen sind auch dort festgesetzt, wo städtebauliche und funktionale Bezüge zu angrenzenden Wohnquartieren dies erfordern, z.B. im nördlichen Bereich des WB IV.

Ziel ist, durch ein attraktives städtebauliches Konzept eine vielfältige interessante Angebotspalette für mögliche Investoren zu schaffen und die Entwicklung dieses Altstadtbereiches, soweit dies im Rahmen der Bauleitplanung möglich ist, zu steuern und zu unterstützen.

Vorrangiges Ziel der Stadt ist es, einen zentralen Versorgungsbereich in diesem Stadtquartier als Ergänzung zu den bestehenden Nutzungen entlang der Hauptstraße zu entwickeln und die bestehenden Betriebe zu erhalten und aufzuwerten. Um dies zu erreichen, ist eine intensive fußläufige Verflechtung zwischen dem bestehenden Geschäftszentrum an der Hauptstraße und dem neuen zentralen Bereich von besonderer Bedeutung.

Damit decken sich die Bestrebungen der Stadt mit den grundsätzlichen Aussagen bzw. Funktionsbedingungen des Icon-Regio-Gutachtens (S. 45):

- *Angebotskonzentration attraktiver groß- und kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe*
- *Anbindung der neu zu schaffenden Flächen an den bestehenden Magneten(Kaufhaus X)*
- *Gute Anbindung an den bestehenden Haupteinkaufsbereich*
- *Großes Stellplatzangebot zu günstigen Preisen*

Durch die umfangreiche Ausweisung von Wohnflächen wird auch zusätzlich vor Ort Kaufkraft geschaffen, die auch positive Auswirkungen auf das Geschäftsleben haben wird und die gesamte Entwicklung einer attraktiven und funktionsfähigen Innenstadt unterstützt.

4.2 Städtebauliches Konzept

Der Stadtgrundriss ist in den Randbereichen Pucher Straße und Schöngesinger Straße als Straßenraum weitgehend vorgegeben und bleibt weitgehend unveränderbar.

Die neuen Verkaufsflächen im SO nördlich des Viehmarktes, in Verbindung mit dem bestehenden und zu erweiternden Kaufhaus X, sowie sonstigen neu zu schaffenden Läden / Dienstleistungen und altstadtnahe Wohnnutzung sollen die Attraktivität des neuen Marktes zusätzlich erhöhen. Der ruhende Verkehr soll in einer zentralen Tiefgarage unter dem verkehrsfreien Platz untergebracht werden, mit dem Ziel der Verkehrsberuhigung, der Schaffung von zentralen Parkplätzen für Läden, Dienstleistung und Wohnen, sowie zur Aufwertung des gesamten Wohnumfeldes.

Das derzeit stadträumlich völlig amorphe Gebiet soll sowohl in Funktion als auch Gestaltung neu geordnet und damit verbessert werden.

Die derzeit offene, unbebaute östliche Seite des "Viehmarktes" wird durch eine Platzrandbebauung geschlossen. Diese Randbebauung ist durch die notwendige Neu- und Umgestaltung des Viehmarktes, wie sie in den Vorbereitenden Untersuchungen dargelegt ist, begründet. Die bislang durchgängige Fahrverbindung der Ludwigstraße wird im Platzbereich unterbrochen. Dies wird städtebaulich durch den viergeschossigen solitären Baukörper, der in der ehemaligen Trasse der Ludwigsstraße errichtet werden soll, dokumentiert.

Die dreigeschossige Höhenentwicklung im neuen nördlichen und östlichen Randbereich des Viehmarktes ist durch die notwendige Platzbildung begründet. Die anschließenden Gebäude in den engeren Straßen und Gassen sind in der Höhenentwicklung an die umgebende Bebauung angepasst und fügen sich in die bestehende Höhenentwicklung ein.

Die nördliche Randbebauung des Viehmarktplatzes - der Gebäudekomplex SO - wurde in der Fassung vom 11. 05.1998 an der Ostseite um etwa vier Meter zurückgenommen, um dem gegenüberliegenden denkmalgeschützten Gebäude an der Ecke Ludwigstraße/Viehmarktstraße angemessenen Freiraum zu geben und im Stadtgrundriss zu betonen.

Der Bebauungsplan entwickelt im wesentlichen den derzeit amorphen und unzulänglich genutzten Innenbereich. Zielsetzung ist dabei auf Grundlage der "Vorbereitenden Untersuchungen" eine städtebaulich räumliche Verdichtung des Innenbereiches in sinnvoller Vernetzung mit den Randbereichen. Der Abbruch von Nebengebäuden, Schuppen, Lagerhallen in Verbindung mit den bereits vorhandenen Freiflächen schafft die Möglichkeit dieser räumlichen Verdichtung mit Gebäuden für vorwiegend altstadtnahes Wohnen und Läden/Gewerbeerweiterungen. Die vorhandenen Ladengeschäfte sollen und können sich zur Quartiersmitte hin erweitern, die Verbindung mit Wohnen, vorwiegend in den Obergeschossen ist ein wichtiges städtebauliches Erfordernis zur Stärkung der Zentralitäts- und Belebungsfunktion der Altstadt.

Nur die sinnvolle Mischung der Funktionen aus Läden, Gewerbe und Wohnen, unter Ausschluss einseitiger monofunktionaler Entwicklungen stärkt die Mittelpunktfunktion der Altstadt als Lebensraum der Bürger.

Zugleich sollen teilweise stadträumlich isolierte Ladennutzungen, wie das Kaufhaus u.a. auch durch neue zusätzliche Ladenerweiterung besser mit den vorhandenen Hauptgeschäftsbereichen verflochten werden. Die Vernetzung über eine Wegeverbindung in Verlängerung der Ludwigstraße und über eine Fußwegverbindung vom südlichen Platzbereich mit der Hauptstraße, ebenso wie die neue Querspange von der Ludwigstraße zur Schöngesinger Straße soll den gesamten Viehmarktbereich aufwerten und intensiv mit der umgebenden Laden- und Wohnnutzung verflechten. Diese Planungskonzeption einer attraktiven fußläufigen Vernetzung der gesamten Innenstadt ist im östlich anschließenden Bebauungsplan Nr.1.1a bereits berücksichtigt und fortgeführt.

4.3 Verkehrskonzept und Fußwegnetz

Das Gebiet ist von drei Seiten gut durch Straßen erschlossen. Im Innern des Quartiers soll der Verkehr weitgehend beruhigt werden, um den Aufenthalts- und den Wohnumfeldwert zu steigern. Die Ludwigstraße hat für das Quartier als mittige Wohn- und Ladenerschließung nach wie vor besondere Bedeutung. Durch die zukünftige Sperrung der Überfahrt über den Viehmarkt wird die Ludwigstraße sehr stark verkehrsberuhigt ausgestaltet, was ebenfalls zu einer Verbesserung der Wohnumfeldqualität führen soll.

Das Konzept der Vorbereitenden Untersuchung sieht den Viehmarkt mit Viehmarktstraße und Ludwigstraße als Verkehrsberuhigten Bereich vor.

Die Verbindungsfunktion der Viehmarktstraße als Verkehrsstraße zwischen Schöngesinger Straße und Pucher Straße muss entfallen, wenn der Gedanke der Verkehrsberuhigung zum Tragen kommen soll.

Ziel ist es außerdem den Viehmarktplatz als fußläufig erlebbaren Platz zu gestalten, der von Kfz-Verkehr grundsätzlich freigehalten wird, mit Ausnahme der Zufahrt für Notdienste und möglicher temporärer Andienung.

Im vorliegenden Konzept ist die Viehmarktstraße nur von der Pucher Straße aus mit Kfz bis zum östlichen Teil der Ludwigstraße befahrbar. Der südliche Teil ist nur als Rad- und Fußweg mit Fahrberechtigung für Lieferverkehr ausgewiesen. Die Ludwigstraße wird in Höhe des Viehmarkts unterbrochen. Von Westen ist sie bis zur Tiefgaragen-Einfahrt der Bebauung Fl.Nr. 1484/1 befahrbar. Von der Viehmarktstraße aus kann nur in den östlichen Teil der Ludwigstraße gefahren werden.

Zwischen Ludwigstraße/Viehmarkt und Pucher Straße soll östlich von Fl.Nr. 1484 eine Querverbindung hergestellt werden., die als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen ist. Der nördliche Teil dieses verkehrsberuhigten Bereiches dient als Zu- und Abfahrtsmöglichkeit der neuen, zum Teil öffentlich genutzten Tiefgarage unter dem neuen Wohn- und Geschäftshaus (SO) und dem "Viehmarkt" und zugleich als rückwärtige Anlieferungsmöglichkeit für die Geschäftshäuser an der Pucher Straße. Dadurch soll die Pucher Straße als vorderer Andienungsbereich für die Läden entlastet werden.

Insgesamt soll eine optimale Verflechtung von den Randbereichen zur neuen Quartiersmitte ermöglicht werden.

Der Viehmarkt wird als zukünftiger neuer Marktplatz fahrverkehrsfrei umgestaltet. Der ruhende Verkehr wird grundsätzlich in Tiefgaragen untergebracht, um jede weitere Verkehrsbelastung des ohnehin sensiblen Innenstadtbereichs auszuschließen. Die Freihaltung der Freiflächen von oberirdischem ruhenden Verkehr sowie der hohe Grad der Verkehrsberuhigung sollen das Wohnumfeld verbessern und somit durch Verbesserung der Aufenthaltsqualität das verdichtete innerstädtische Wohnen aufwerten.

In Verbindung mit der Neubebauung der Wohnungen und Läden ist das geforderte Parken gemäß Stellplatzschlüssel der Stadt in Tiefgaragen unterzubringen. Die Tiefgaragen sind so konzipiert, dass eine abschnittsweise Realisierung bezogen auf die jeweilige Baumaßnahme möglich ist. Die Verflechtung untereinander sollte möglich sein, um die Zahl der notwendigen Zu- und Ausfahrten möglichst zu beschränken.

Die Organisation der Erschließung wird im bereits erstellten Verkehrsgutachten (Büro Obermeyer) ausführlich diskutiert und abgewogen. Die Ergebnisse liegen der Bebauungsplanung zugrunde.

Die Erschließung der Tiefgarage unter dem "Viehmarkt", sowie die Andienung der neuen Ladennutzung am "Viehmarkt" ist von der Pucher Straße aus organisiert und entspricht der Empfehlung des Verkehrsgutachtens Obermeyer (vgl. Variante 8).

Die Pucher Straße und die Schöngeisinger Straße dienen als Zufahrtsstraßen für die Altstadt und das Bebauungsplangebiet. Diese Funktion werden die beiden Straßen auch langfristig beibehalten. Ein Umbau zu einem verkehrsberuhigten Bereich für beide Straßen erscheint weder sinnvoll noch möglich. Die Anfahrbarkeit des Stadtzentrums ist eine wichtige Voraussetzung für die Attraktivität und Akzeptanz der Innenstadt.

Im Zuge der FNP-Fortschreibung wird ein Gesamtverkehrskonzept erstellt, in dem u.a. auch die Verlagerung der Bundesstraße B 2 vorgesehen ist. Im Gesamtverkehrskonzept wird auch die Neuplanung "Viehmarkt" neu bewertet, vor allem im Hinblick auf die neue Verkehrerschließung und die Größenordnungen der Tiefgaragen. Das Verkehrskonzept soll bis zur Jahresmitte 2001 vorliegen.

5. L ä r m s c h u t z

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Osten von der Ludwigstraße, im Norden von der Pucher Straße und im Süden von der Schöngeisinger berührt. Die Schöngeisinger Straße ist derzeit durch erhöhtes Verkehrsaufkommen belastet.

Langfristig - entsprechend den Ergebnissen des bereits oben aufgeführten Gesamtverkehrskonzeptes - wird von Seiten der Stadt auch eine Verkehrsberuhigung der Schöngeisinger Straße angestrebt.

Die Viehmarktstraße im Osten wird als Fahrverbindung teilweise aufgehoben.

Aufgrund des Verkehrsaufkommens am Viehmarkt als Parkplatz wird die anliegende Bebauung derzeit erheblich durch Lärm anfall belastet. Diese Lärmbelastung entfällt vollkommen aufgrund der Unterbringung des ruhenden Verkehrs unter den Viehmarkt in einer Tiefgarage und damit der vollständigen Freimachung des Viehmarktes von Fahrverkehr. Die Ludwigstraße wird aufgrund der Sperrung der Überfahrt im Bereich Viehmarkt ebenfalls sehr stark vom Verkehrslärm entlastet.

Der Lärmschutz der Randbebauung insbesondere in der Pucherstraße und der Schöngeisinger Straße muss durch passive Lärmschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren gesichert werden.

Die Neubau- bzw. Umbaumaßnahmen im Innenbereich sind durch die davorliegende Randbebauung vor Lärm geschützt und damit von zusätzlichen Maßnahmen nicht betroffen.

Der vom Viehmarkt berührte Bereich kann erst nach Realisierung der Gesamtmaßnahme um den Viehmarkt als lärmgeschützt eingestuft werden. Solange der Viehmarkt als Parkplatz genutzt wird, ist hier mit erheblichen Lärmemissionen zu rechnen.

6. Grünordnung

In den Bebauungsplan ist die Grünordnung integriert. Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen durch Planzeichen und Text sind, neben anderen Rechtsvorschriften, insbesondere die Aussagen des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV).

Die Aufgaben und Grundsätze der Bauleitplanung sind in § 1 BauGB formuliert. Die hier genannten Zielsetzungen verpflichten die Gemeinden unter anderem auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, den Umweltschutz, den Naturschutz und die Landschaftspflege, das Wasser, die Luft und den Boden zu achten und bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Das Bauplanungsrecht sieht diesbezüglich zahlreiche Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan vor, insbesondere in Form von Festsetzungen und Bindungen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bezeichnet die Neuanpflanzung von Gehölzen auf bislang unbedeckten Flächen sowie die Ergänzung oder Erweiterung vorhandener Bestände. Neben der Herstellung und Abgrenzung der Wuchsstandorte zählen hierzu auch Maßnahmen, die eine den Standortansprüchen entsprechende Lebensumgebung entwickeln und dauerhaft erhalten können.

Unter Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind alle Maßnahmen zur Sicherung des bestehenden Baum- und Strauchbestandes zu verstehen. Dies umfasst die flächenmäßige Sicherung der Wuchsstandorte, die Aufrechterhaltung einer für den Bestand geeigneten Lebensumwelt und die Vermeidung von beeinträchtigenden oder schädigenden Nutzungen im Randbereich von Gehölzen. Die notwendigen Handlungen richten sich nach den Erfordernissen des Einzelfalls. Sie sind abhängig von der Lage, Größe und Art des Bestandes und können in ihrer Bandbreite bis hin zu baumchirurgischen oder bodenverbessernden Maßnahmen reichen.

Das Konzept der Grünordnung unterstützt das Planungsziel der Stadt Fürstenfeldbruck die Attraktivität des Innenstadtbereichs nachhaltig zu erhöhen, indem es Maßnahmen nennt, welche die Qualität des Wohnumfeldes im gesamten Planungsbereich sowie die Aufenthalts- und Erlebnisqualität der autofreien zentralen Platzfläche am Viehmarkt steigert.

Hierbei wird insbesondere die neue Quartiersmitte durch die vorgesehene intensive Platzrandeingrünung städträumlich hervorgehoben. Die bestehenden Baumreihen in der Ludwigstraße werden sinngemäß ergänzt und die geplanten Verbindungen zwischen Pucher Straße und Ludwigstraße sowie zwischen Ludwigstraße und Schöngesinger Straße durch lineare Baumpflanzungen gestalterisch aufgewertet.

Die festgesetzten Gehölze sind bedeutende Gestaltungsmittel des städtebaulichen Konzeptes. Die vorgesehenen Baumarten und ihre räumliche Anordnung prägen die Straßen und Plätze und unterstreichen die optische Raumwirkungen der Baukörper. Sie vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, setzen Markpunkte zur Orientierung, haben einen hohen ästhetischen Eigenwert und prägen damit in einem ganz erheblichen Maß das Ortsbild. Da sie ablesbare Gliederungen von Nutzungsbereichen vermitteln und die Erlebbarkeit räumlicher Ordnungen unterstützen, steigern sie die Qualität und Annahmefähigkeit der innerstädtischen Aufenthalts-, Bewegungs- und Erlebnisräume beträchtlich.

Neben diesen vordergründigen städtebaulichen Aufgaben erfüllen die Baumpflanzungen auch gewisse landschaftsökologische Ziele. Hierzu zählen die Verbesserung der klimatischen und lufthygienischen Situation im Bereich der Bauwerke sowie die Schaffung von Lebensräumen für Tiere unterschiedlicher Entwicklungsstufen. Die Grünordnung ist damit ein entscheidender Teilaspekt des städtebaulichen Gesamtkonzeptes

7. Städtebauliche Daten

7.1 Grundfläche, Geschoßfläche, Geschoßflächenzahl

| Quartier | Bauland | | GF | BGF | | | GESAMT | GFZ |
|---------------|----------------------------|-----------------------|-----------------|------------|-------------|----------------|--------------|-------------|
| | FlurNr. | Fläche | Geb. EG | 1.OG | 2.OG | 3.OG/DG | | |
| SO | 1483/9, 1483 1478/18 | 2741+493 58 498 | 1695+305 155 | 200 155 | 1395 155 | 1395 155+70 | 7480 | |
| Gesamt | | 3790 | 2155 | 2155 | 1550 | 1620 | 7480 | 1,97 |
| WB I | 1485 | 1207 | 640+160 | 800 | 665 | 250 | 2515 | |
| | 1484/2 | 821 | 315+95 | 410 | 215 | 215 | 1250 | |
| | 127/3 | 1115 | 475+85 | 560 | 190 | 190 | 1500 | |
| | 126/2 | 400 | 185 | 185 | 185 | 185 | 740 | |
| | 126 | 697 | 295+40 | 335 | | | 670 | |
| | 126/3 | 353 | 95+55 | 150 | 150 | 150 | 600 | |
| | 126/4 | 520 | 175+55 | 230 | 230 | 230 | 920 | |
| | 128 | 519 | 335 | 335 | 335 | 335 | 1340 | |
| | 130/2 | 213 | 195 | 195 | | | 390 | |
| | 130 | 245 | 195 | 195 | | | 390 | |
| | 131 | 727 | 245 | 245 | 245 | | 735 | |
| | 131/2 | 273 | 115 | 115 | 115 | | 345 | |
| | 131/3 | 289 | 235 | 235 | 235 | | 705 | |
| Gesamt | | 7381 | 3990 | 3990 | 2565 | 1555 | 12100 | 1,64 |
| WB II | 132/1 | 1204+14 | 670 + 55 | 725 | 725 | 220 | 2395 | |
| | 135 | 559+27 | 180+55 | 235 | 235 | 235 | 940 | |
| | 1482 | 893+82 | 440+180 | 620 | 620 | 620 | 2480 | |
| Gesamt | | 2779 | 1580 | 1580 | 1580 | 1075 | 5815 | 2,09 |
| WB III | 1482/8 | 921 | 205 | 205 | 205 | | 615 | |
| | 1483 | 56 | | | | | | |
| Gesamt | | 977 | 205 | 205 | 205 | | 615 | 0,63 |
| WB IV | 1484 | 1299 | 610+190 | 800 | 800 | 800 | 3200 | |
| | 1484/7 | 449 | | | | | | |
| | 1484/4 | 487 | 390 | 330 | 250 | | 970 | |
| Gesamt | | 2235 | 1190 | 1130 | 1050 | 800 | 4170 | 1,87 |
| WB V | 1483/4 | 304 | 125 | 125 | 125 | | 2970 | |
| | 1483/3 | 278 | 115 | 115 | 115 | | | |
| | 1483/2 | 349 | 155 | 155 | 155 | | | |
| | 1480/2 | 275 | 120 | 120 | 120 | | | |
| | 1480 | 312 | 145 | 145 | 145 | | | |
| | 1482/2 | 266 | 130 | 130 | 130 | | | |
| | 1483/3 | 244 | 200 | 200 | 200 | | | |
| Gesamt | | 2028 | 990 | 990 | 990 | | 2970 | 1,46 |

63 bisher öffentliche Fläche

101 BGF-Fläche Arkadenanteil/TG-Rampe

Die Flächen der Arkaden und Tiefgaragenrampen, die im Gebäude integriert sind - d.h. die Fläche der Überbauung wird als Aufenthaltsraum genutzt - werden auf die Grundfläche mitangerechnet.

Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sind nicht auf die im Plan angegebene Grundfläche angerechnet.

Die Werte für die Grundstücksgrößen können geringfügig von den tatsächlichen Grundstücksgrößen abweichen, da sie auf der Grundlage des Katasterauszugs M 1:1000 ermittelt sind.

7.2 Stellplatzbilanz

Die Stellplatzbilanz berücksichtigt nur TG - Stellplätze.

| Quartier | BGF | Nutzung | Schlüssel | erford. Stpl. |
|--------------------------|------|---------|-----------------------|---------------|
| SO | | | | |
| EG (Neues Kaufhaus) | 2000 | G | 1St/50 m ² | 40 |
| (Gebäudeturm) | 155 | G | 1St/50 m ² | 4 |
| 1.OG (Neues Kaufhaus) | 2000 | G | 1St/50 m ² | 40 |
| (Gebäudeturm) | 155 | G | 1St/50 m ² | 4 |
| 2.OG (Neues Kaufhaus) | 1395 | W/G | 1ST/65 m ² | 22 |
| (Gebäudeturm) | 155 | G | 1St/50 m ² | 4 |
| 3.OG/DG (Neues Kaufhaus) | 1395 | W/G | 1ST/65 m ² | 22 |
| (Gebäudeturm) | 155 | G | 1St/50 m ² | 4 |
| DG (Gebäudeturm) | 70 | G | 1St/50 m ² | 2 |
| SO I Gesamt | | | | 142 |

| | | | | |
|----------------------------|-----|---|-----------------------|-----------|
| WB I | | | | |
| EG Neuplanung | 900 | G | 1St/50 m ² | 18 |
| Bestandserweiterungen | 655 | G | 1St/50 m ² | 14 |
| 1.OG Neuplanung | 900 | W | 1St/80 m ² | 12 |
| Bestandserweiterungen | 655 | W | 1St/80 m ² | 9 |
| 2.OG Bestandserweiterungen | 655 | W | 1St/80 m ² | 9 |
| DG Bestandserweiterungen | 385 | W | 1St/80 m ² | 5 |
| WB I Gesamt | | | | 67 |

| | | | | |
|-----------------------|------|-----|-----------------------|-----------|
| WB II | | | | |
| EG Neuplanung | 1075 | G | 1St/50 m ² | 22 |
| Bestandserweiterungen | 220 | G | 1St/50 m ² | 5 |
| 1.OG Neuplanung | 1075 | W/G | 1St/65 m ² | 17 |
| Bestandserweiterungen | 220 | W/G | 1St/65 m ² | 4 |
| 2.OG Neuplanung | 1075 | W | 1St/80 m ² | 14 |
| Bestandserweiterungen | 220 | W | 1St/80 m ² | 3 |
| DG Neuplanung | 1075 | W | 1St/80 m ² | 14 |
| WB II Gesamt | | | | 79 |

WB III

Stellplätze für Erweiterungen können oberirdisch auf den Grundstücken nachgewiesen werden. Bei Bedarf können Stellplätze auch in der Viehmarkt-TG (SO, Stellplatzüberhang) übernommen und nachgewiesen werden.

| | | | | |
|---------------------|------|-----|-----------------------|-----------|
| WB IV | | | | |
| EG | 1190 | G | 1St/50 m ² | 24 |
| 1.OG | 1130 | W/G | 1St/65 m ² | 18 |
| 2.OG | 1050 | W | 1St/80 m ² | 13 |
| DG Neuplanung | 800 | W | 1St/80 m ² | 10 |
| WB IV Gesamt | | | | 65 |

WB V

Stellplätze für Erweiterungen können oberirdisch auf den Grundstücken nachgewiesen werden. Bei Bedarf können Stellplätze auch in der Viehmarkt-TG (SO , Stellplatzüberhang) übernommen und nachgewiesen werden.

This document was created with Win2PDF available at <http://www.daneprairie.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.