



Grundriss 0.EG 1:250

VORHABENBESCHREIBUNG
 Bauvorhaben: Neubau eines Omnibusbetriebshofes - Firma Enders Reisen
 Augsburgstraße 82256 Fürstenfeldbruck, Flur Nr. 106/13 Gemarkung Malching

Es ist geplant, auf dem o. g. Grundstück einen Omnibusbetriebshof mit bis zu 3 Vollgeschossen und Tiefgarage zu errichten.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, in einem ersten Schritt, den Linienbusverkehr von der Mühlfeldstraße dauerhaft auf das Grundstück Fl. Nr. 106/13, Gemarkung Malching, auszulagern. Als zweiten Schritt wird über die verbleibenden Reisebusse in der Mühlfeldstraße entschieden werden. Entweder wird der Reiseverkehr aufgegeben oder er wird in ein neu zu bauendes Reisezentrum ausgelagert. Hierfür ist ein zeitlicher Horizont von 15 Jahren vorgesehen.

Nach Realisierung des Gesamtvorhabens sind Abstellmöglichkeiten für bis zu 33 Busse in den neu geplanten Hallen vorgesehen.

Die geplante Bebauung besteht im Wesentlichen aus 4 Fahrzeughallen im Norden, Westen und Süden mit einer Höhe von ca. 7,5 m zum Abstellen der Busse. In der südlichen Halle ist eine Tankstelle integriert. Die östliche, höhere Halle mit ca. 8,5 m beinhaltet eine Werkstatt für Wartungsarbeiten, eine Waschanlage und Technikräume.

Die Hallen sind, bis auf den südlichen Bereich der östlichen Halle, (Garage und Technikräume) ohne Zwischendecken ausgeführt. Unter dem Westteil ist eine Tiefgarage situiert, sämtliche anderen Gebäude sind nicht unterkellert.

Die Hallen sind im nordöstlichen Eck mit einem als Gelenk zwischen den Hallen fungierenden Verwaltungsbau verbunden, der zweigeschossig mit einem zusätzlichen Terrassengeschoss in einer Gesamthöhe von max. 11 m ausgeführt werden soll. Hier sind im Erdgeschoss Verwaltungsbüros mit transparentem Vorräum untergebracht. Weiterhin befinden sich hier Werkstattribüro, Werkbank sowie Lager- und Technikräume.

Vom ebenerdigen Eingangsbereich im Erdgeschoß erreicht man über eine Treppe bzw. einen Aufzug das erste Obergeschoss (OG), in dem ein Aufenthaltsraum mit Teeküche untergebracht ist, der auch als Schulungsraum genutzt werden soll. Im zweiten Obergeschoss befindet sich ein weiteres Büro. Von diesem gelangt man, ebenso wie über eine Außentreppe, auf den Dachgarten über der westlichen Halle, der intensiv begrünt und mit Terrassen, einem Pool und einem Wasserlauf ausgestattet wird, der optisch in einem Wasserfall endet, der sich am nordwestlichen Eck der Werkstatthalle in ein Becken ergießt. Der Wasserfall wird durch eine Metallgewebekonstruktion geführt und autark mit einer Umlüftungsbatterie betrieben.

Die Verbindung zwischen der südlichen und der westlichen Halle wird über die Betriebsleiterwohnung geschaffen, die sich über zwei Geschosse erstreckt und bei Bedarf in 2 Wohneinheiten geteilt werden könnte, alternativ könnte eine zweite Wohnung im Bereich der geplanten Übernachtungsmöglichkeiten im Bauabschnitt (BA 2) errichtet werden.

Im südwestlichen Eck wird der Bereich zwischen den Hallen im Erdgeschoss für Lagerräume sowie Transporter-Garagen und im Obergeschoss für Umkleieräume, Duschen und WCs für die Fahrer genutzt. Zusätzlich sind hier Büroräume für Fahrleitendeiter und Fahrplaner untergebracht.

Als Abschluss der Hofrandbebauung ist im nordwestlichen Eck ein dreigeschossiges Gebäude geplant. Im Erdgeschoss befinden sich die eingebaute Tiefgaragenabfahrt, ein Präsentationsbereich des geplanten Reisebus sowie ein Wartebereich für Busgäste. Im Obergeschoss findet ein Reisebüro, eine Vorbereitungsküche sowie ein Vorfuhrraum Platz. Im 2. Obergeschoss sind Gäste- und Fahrerruhräume untergebracht.

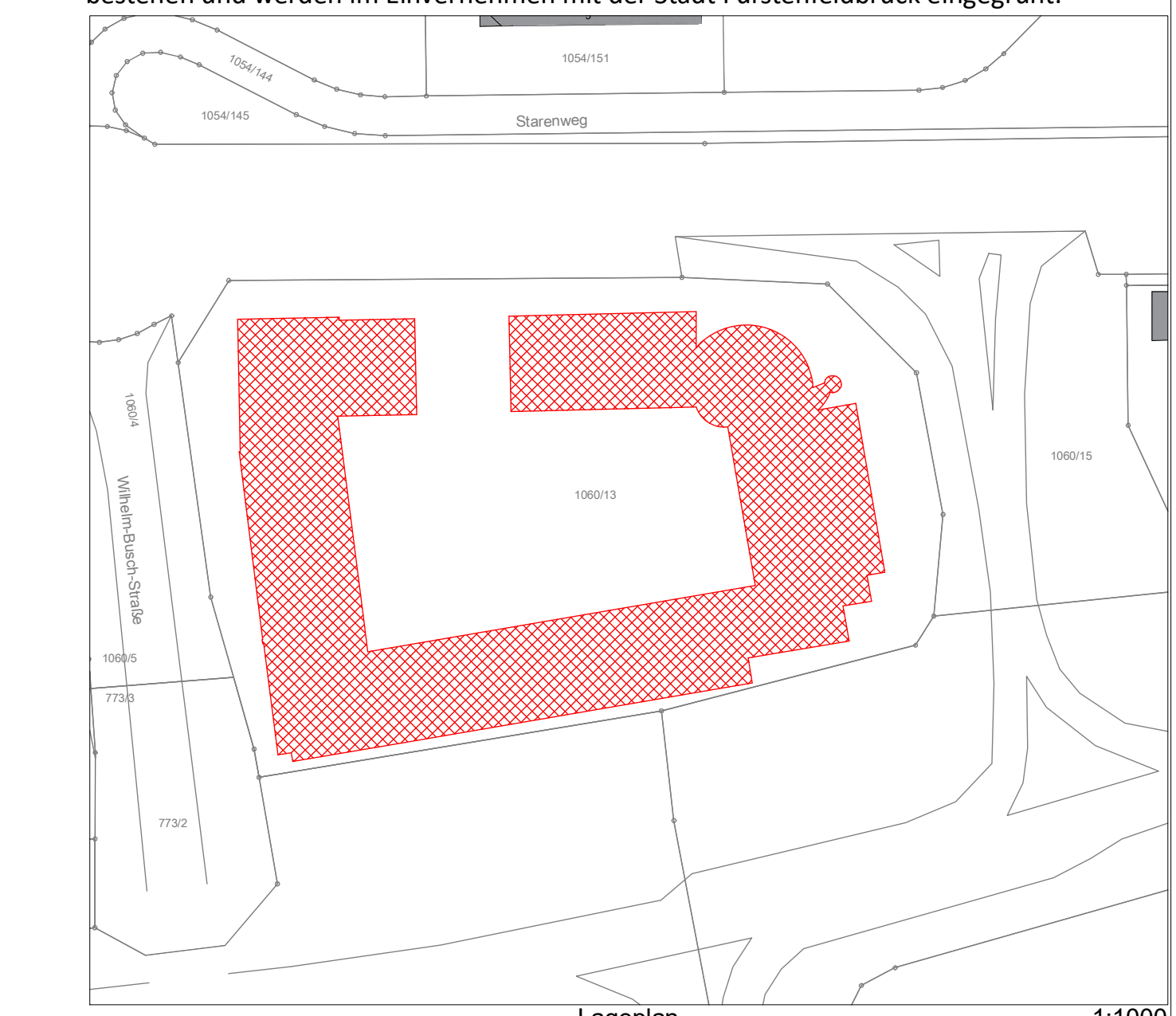
Grundlage der Planung ist eine Vorentwurfsplanung des auf Omnibusbetriebshöfe spezialisierten Ing.-Büro Bodo Trittmann aus Passau.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Nordseite, für den Betrieb wurde eine verkehrsregulierende Planung zum Ein- und Ausbiegen mit dem zuständigen Straßenbauamt vereinbart, die entsprechende Planung des Ingenieurbüros Gier liegt bereits vor und wurde in den Plan eingearbeitet. Der Anschluss an Telekommunikation, Abwasser, Frischwasser und Strom erfolgt über die Augsburgstraße, die dazu gequert werden muss. Regenwasser wird zum großen Teil in einer unterirdischen Zisterne gesammelt und als Brauchwasser für die Buswaschanlage genutzt.

Für das Gesamtvorhaben sind insgesamt 65,5PKW-Stellplätze zu errichten, davon 42,1 auf PKW-Stellplätzen und 23,33 auf Busstellplätzen. Für den Bedarf für Wohnung, Verwaltung und Besucher (42,1) werden tatsächlich 44 PKW-Stellplätze errichtet, 41 in der Tiefgarage (davon 1 Behindertenstellplatz), 2 (Behinderten) Stellplätze auf der Freifläche am Reisebüro und einer in der Garage der Betriebsleiterwohnung. Die Doppelnutzung beschränkt sich somit auf die Busfahrer, in den Bushallen können weitere 33 PKW-Stellplätze nachgewiesen werden. Im Falle von Schulungen für Fahrpersonal im Aufenthaltsraum des 1. OG des Verwaltungsbaus ist eine Wechselnutzung möglich. Die Nutzung des Aufenthaltsraums im 1.OG als Schulungsraum ist betriebsbedingt nur für max. 25 Personen möglich, da der Fahrbetrieb weiter aufrechterhalten werden muss. Analog zur Anlage 1 zum Stellplatznachweis der Genehmigungsplanung zum BA 1 können dann die erforderlichen 27,66 Stellplätze in Wechselnutzung in den Busgaragen realisiert werden. 14 Fahradstellplätze sind in der Tiefgarage untergebracht, 7 weitere oberirdisch innerhalb des Betriebshofes, erforderlich sind 14,8.

Zur Verbesserung der Energiebilanz wird der neu zu errichtende Busbetriebshof in dem verbesserten Energiestandard KW 55 errichtet. Der Primärenergiebedarf der Gesamtbauung wird auf 55 % des Kennwerts nach ENEC(Energieeinsparverordnung) 2016 (ohne Anwendung Anlage 2 Tab. 1 Zeile 1) begrenzt. Der mittlere Transmissionswärmeverlust der Gesamtbebauung wird auf 70 % des nach ENEC 2016 für das Referenzgebäude ermittelten Werts beschränkt.

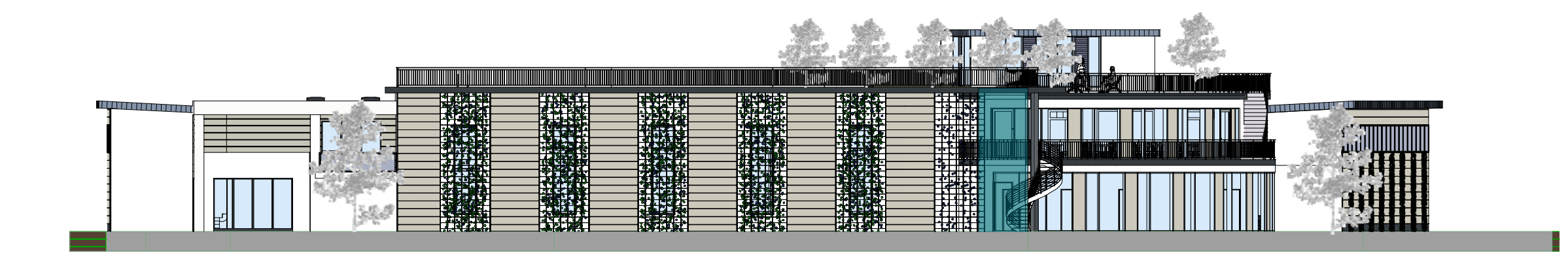
Die Realisierung erfolgt in 2 Bauabschnitten, vorerst sollen zunächst Unterstellmöglichkeiten für 22 Busse in den Bushallen Nord/Süd geschaffen werden. Mit der Errichtung dieser Hallen werden das Verwaltungsgebäude und die Betriebsleiterwohnung realisiert, sowie an der Ostseite die Wartungshalle errichtet, in der ebenfalls 3 Busse abgestellt werden können. In diesem ersten Bauabschnitt sind keine Anlagen oder Einrichtungen für Reisebusse vorgesehen, wodurch die Förderfähigkeit im Rahmen der Infrastrukturförderung gemäß der Richtlinien für die Gewährung von Zuwendungen des Freistaates Bayern für den öffentlichen Personennahverkehr (RZÖPNV) gegeben ist, die Förderzusage liegt bereits vor. Dieser Bauabschnitt soll in den Jahren 2018/2019 umgesetzt werden. Der Stellplatznachweis für den 1. Bauabschnitt wird mit der Genehmigungsplanung eingereicht. Die Baubzeit für den östlichen, nicht mit einer Tiefgarage unterbauten Gebäudeteil, beträgt ca. 10 Monate. Der westliche Gebäudeteil wird sukzessive errichtet. Sollte eine Realisierung des 2. Bauabschnittes nicht erfolgen können, bleiben die dort bereits errichteten Stellplätze bestehen und werden im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenfeldbruck eingepreist.



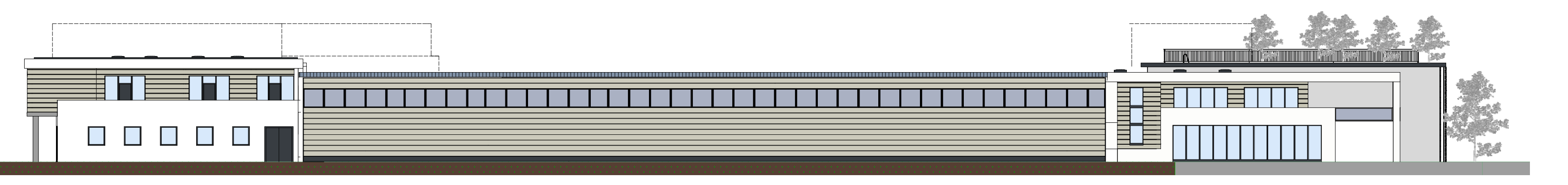
Lageplan 1:1000



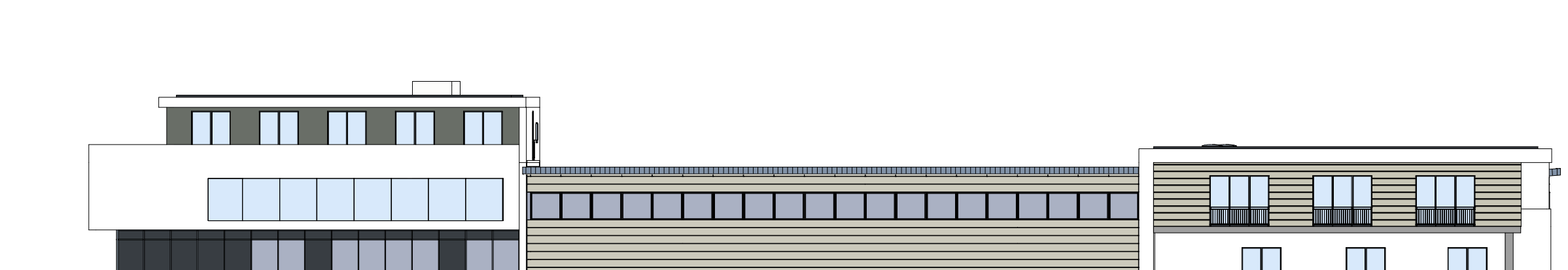
Ansicht Nord 1:400



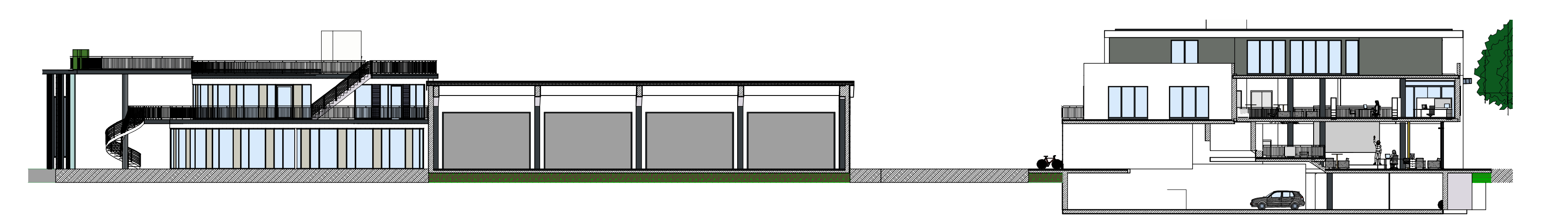
Ansicht Ost 1:400



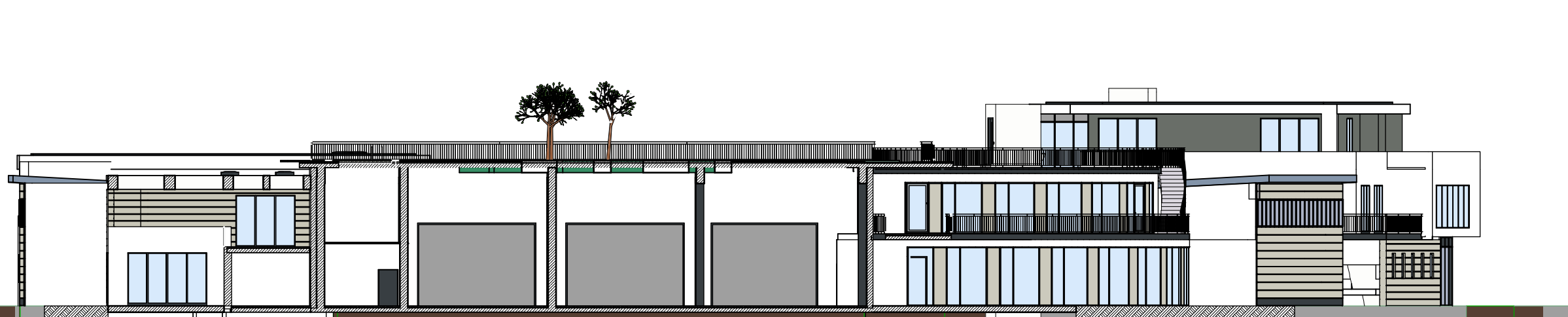
Ansicht Süd 1:400



Ansicht West 1:400



Ansicht Nord innen 1:250



Schnitt 1:250

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

zum Bebauungsplan V-E Nr. 2818 "Busunternehmen Enders" endgültige Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 18.12.2018

BAUVORHABEN
 Neubau eines Omnibusbetriebshofes

BAUGRUNDSTÜCK
 Fl.Nr. 106/13 Gemarkung Malching
 Augsburgstraße
 82256 Fürstenfeldbruck

BAUHERR UND GRUNDSTÜCKSEIGENTUMER
 Fürstenfeldbruck, den _____
 FA. ENDERS REISEN GMBH & CO KG
 Mühlfeldstraße 8
 82256 Fürstenfeldbruck

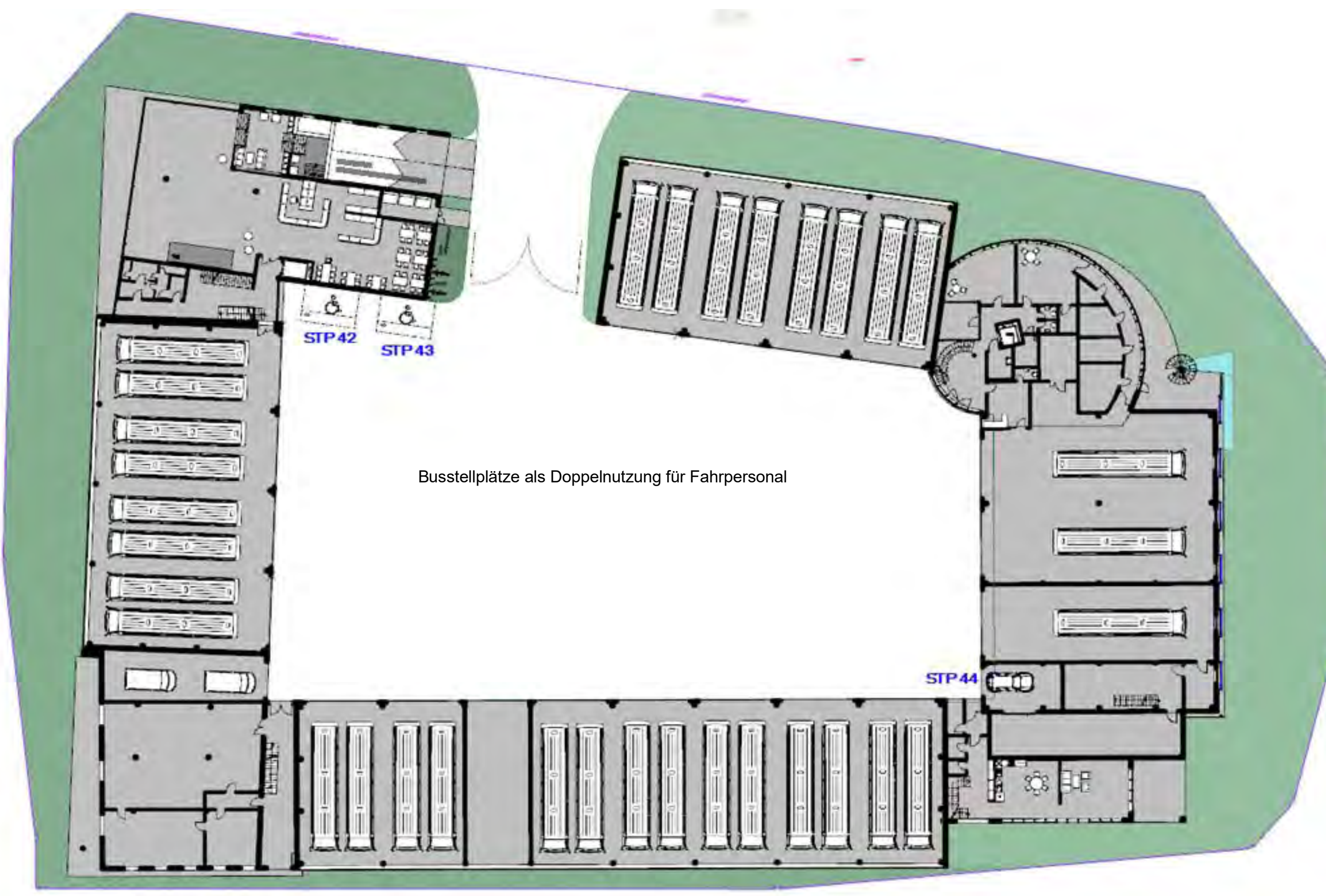


Fürstenfeldbruck, den _____
 gez. Erich Raff (Oberbürgermeister)

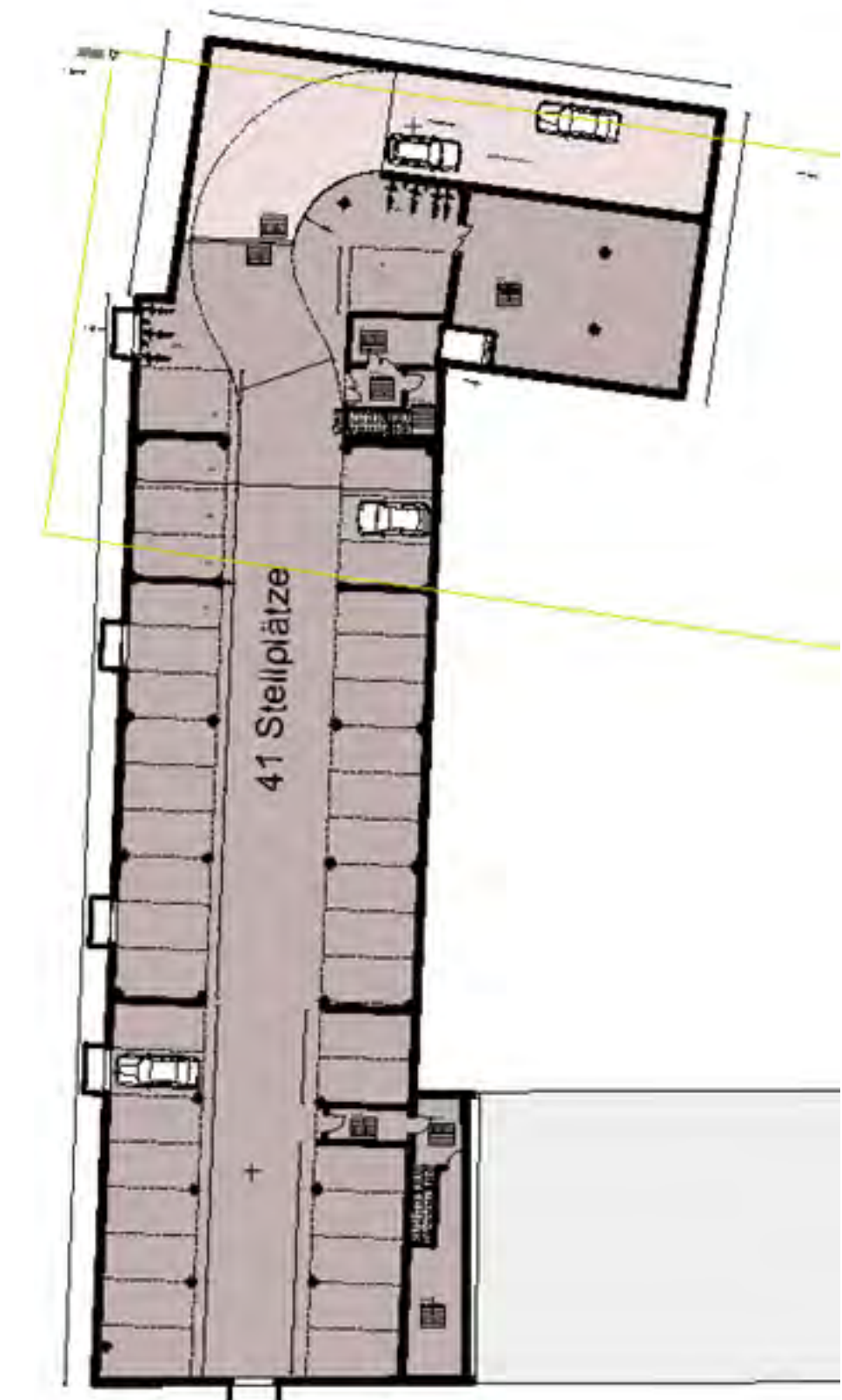
ENTWURFSVERFASSER
 Architekt Dipl. Ing. (FH) Claus Reilberger
 Ludwigsstraße 8
 82256 Fürstenfeldbruck
 Tel: 08141-329915
 architekt@reilberger.eu

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
 Maßstab: s. Zeichnungstafel
 ZEICHNER: s. Zeichnungstafel
 DRUCK AM: 19.07.2019
 PROJEKT: EN

Grundriss EG, Ansichten/Schnitt, Vorhabenbeschreibung



Plan Stellplätze EG - unmaßstäblich



Plan Stellplätze UG - Tiefgarage - unmaßstäblich

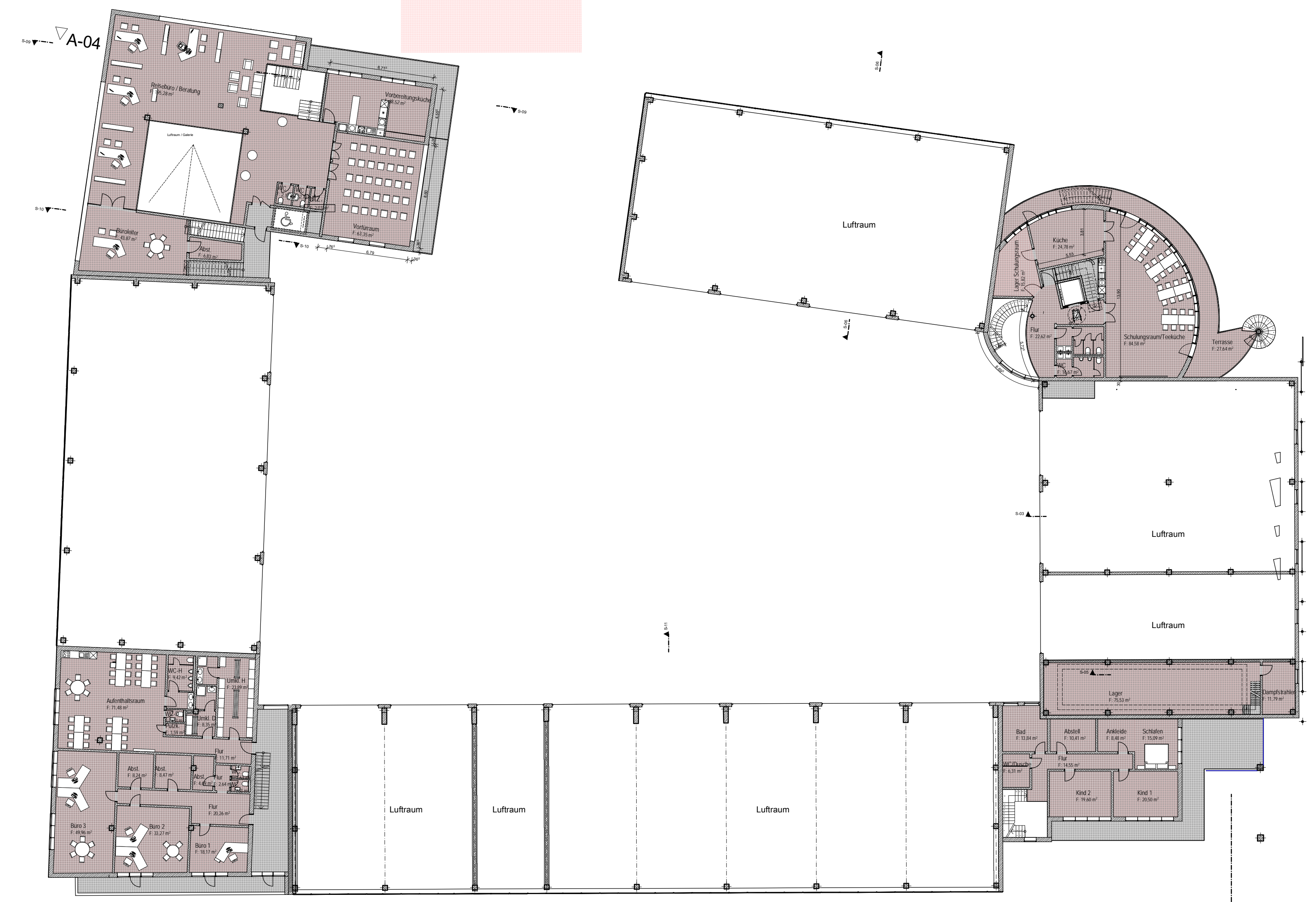
STELLPLATZBERECHNUNG

Verkehrsmittel	Kfz-Stellplätze	Anzahl der Stellplätze (St)	hiervon für Fläche/ Besucher (m²)	Bemerkung	Zahl der Stellplätze (St)	hiervon für Besucher (St)	Fahrer/Reisende				
							Anzahl der Stellplätze (St)	Zahl der Stellplätze (St)	hiervon für Besucher (St)		
Einfamilienhäuser ab 135 m² Wohnfläche		3	1 Wng.		3		1 St. je 60m² Nfl.		0		
Büro- u. Verwaltungsräume allgemein		1 St. je 35 m² Nfl.	20%	300 m²	8,6	1,7		5,0	1,0		
Läden, Waren- und Geschäftshäuser		1 St. je 35 m² Nfl., jedoch mind. 2 St. je Laden	75%	120 m²	10,6	7,9		3 St. je 60m² Verk.f.	4,6		
Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragsäle)		1 St. je 10 Besucher		90% / 36 / 60 Pers.	6,0	5,4	Doppelnutzung beider Räume und Anfahrt mit Bus	3 St. je 20 Besucher	2,4		
Hotels, Pensionen, Kurheime, Beherbergungsbetriebe		1 St. je Gästezimmer		11 Zi.	11	0		3 Stpl. je 10 Betten	1,0		
Lagerräume, Lagerplätze		1 St. je 120 m² Nfl. oder je 3 Beschäftigte		290 m²	2,4	0		3 Stpl. je 10 Beschäftigte	0,6		
Kraftfahrzeugwerkstätten		6 St. je Wartungs- oder Reparaturstand		2 Pl.	0	0	Doppelnutzung mit Busstellplätzen		0		
Tankstellen		1 St. je 35 m² Nfl.		88 m²	0	0	Bustankstelle in Doppelnutzung mit Busstellplätzen		0		
Kfz-Waschanlagen		5 St. je Waschanlage		1 St.	0	0	Buswaschhalle in Doppelnutzung mit Busstellplätzen		0		
Speditionen/Omnibusbetriebe		1 St. je 1,5 Betriebsfahrzeuge		15 Fz. inkl. Transporter	0	0	Doppelnutzung mit Busstellplätzen (mind. 60 m² in den Bushallen parkbar)		0		
Summe erforderlich:							41,0	15,0	Summe erforderlich:	17,0	9,6

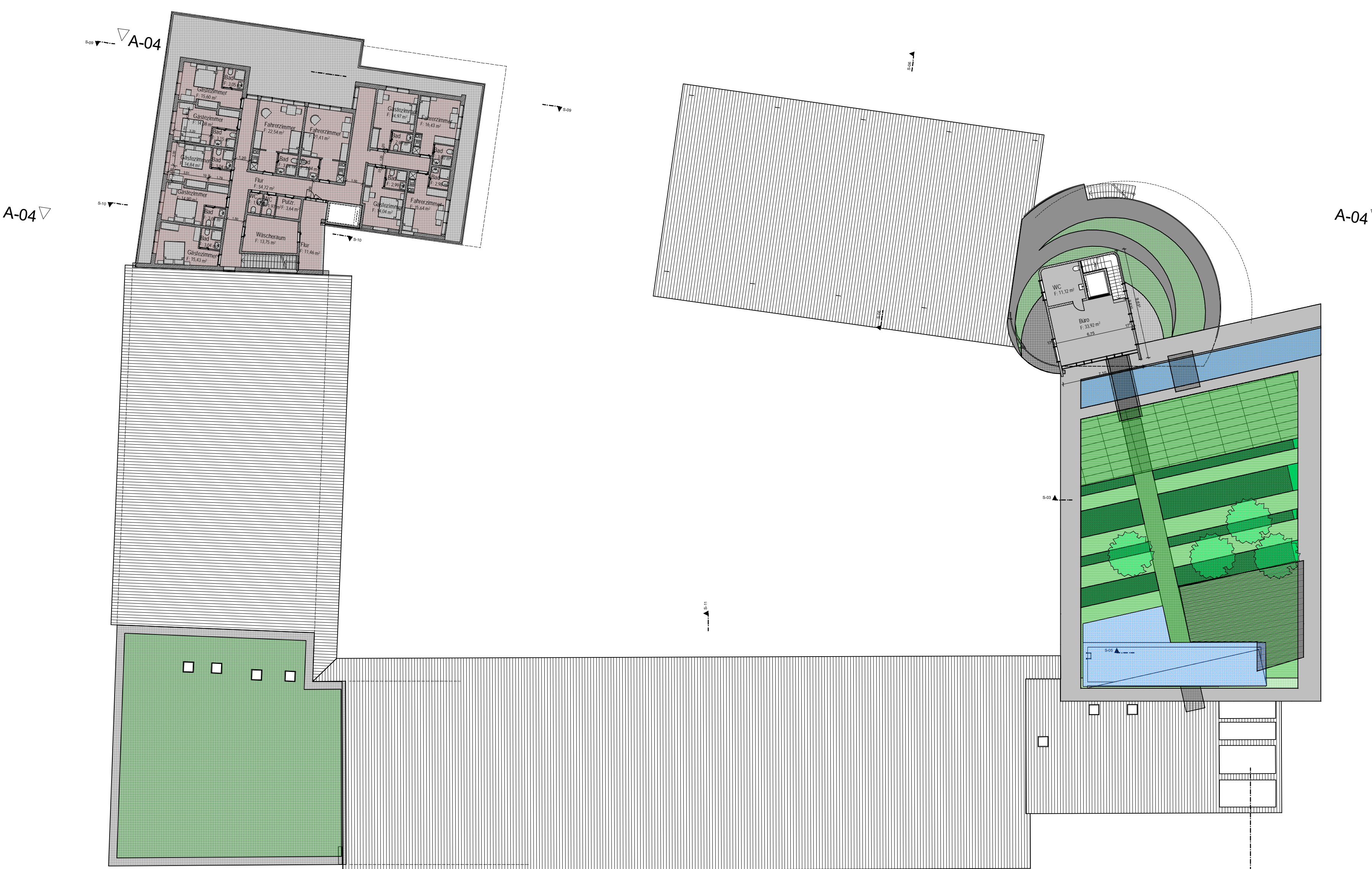
Aufenthaltsräume für Fahrer werden nicht gesondert ausgewiesen da bereits bei den Betriebsfahrzeugen berücksichtigt. Der Wartebereich im EG Nord West bleibt ohne Ansatz da er nicht als Verkaufsfäche dient. Veranstaltungen auf der Dachfläche im Osten in Doppelnutzung mit den Verkaufsfächen

Es werden errichtet:

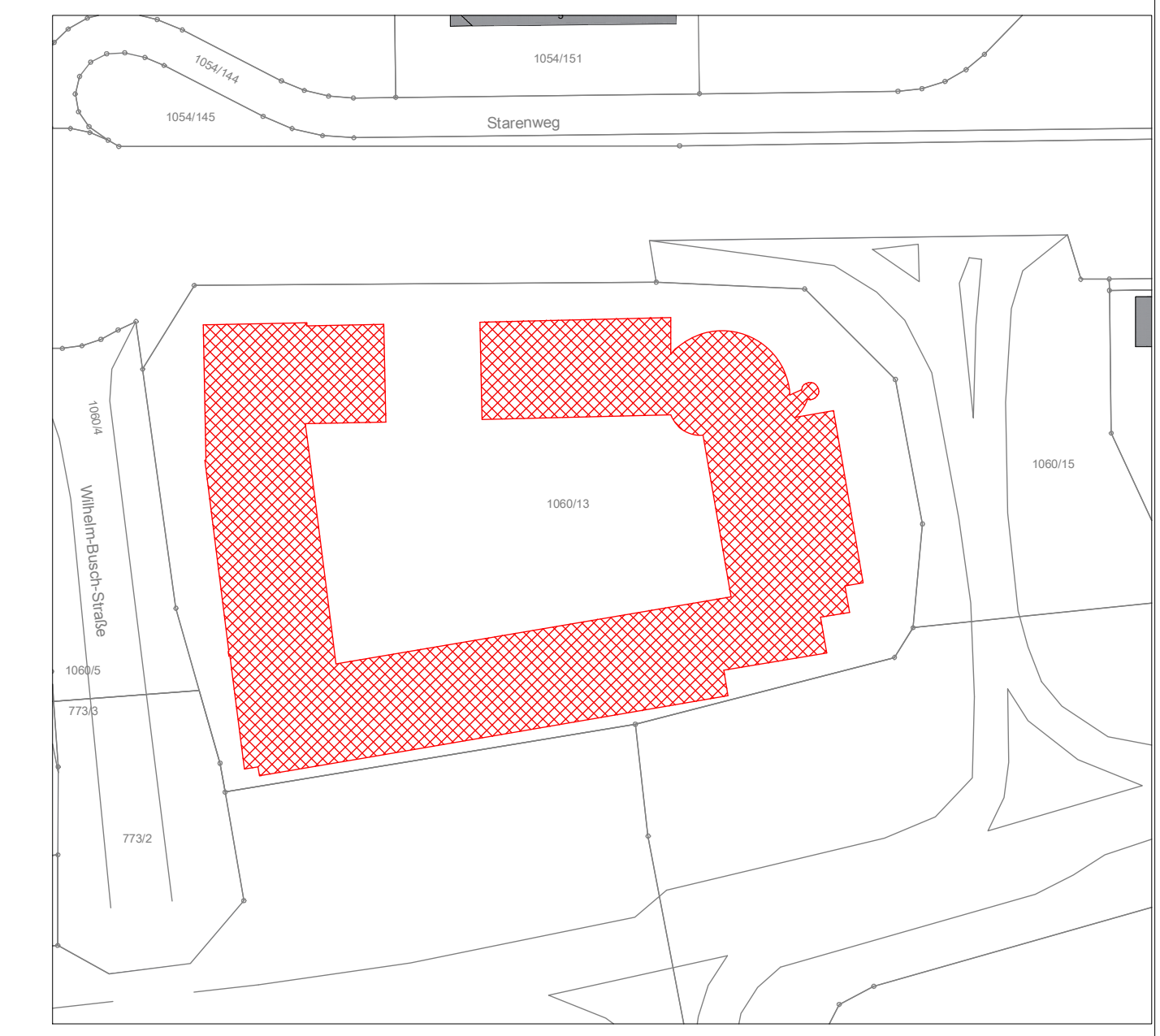
	Kfz	Fahrer/Reisende
Tiefgarage	41	14
Freifläche	2	7
Garage EG	1	1
Summe:	44	23



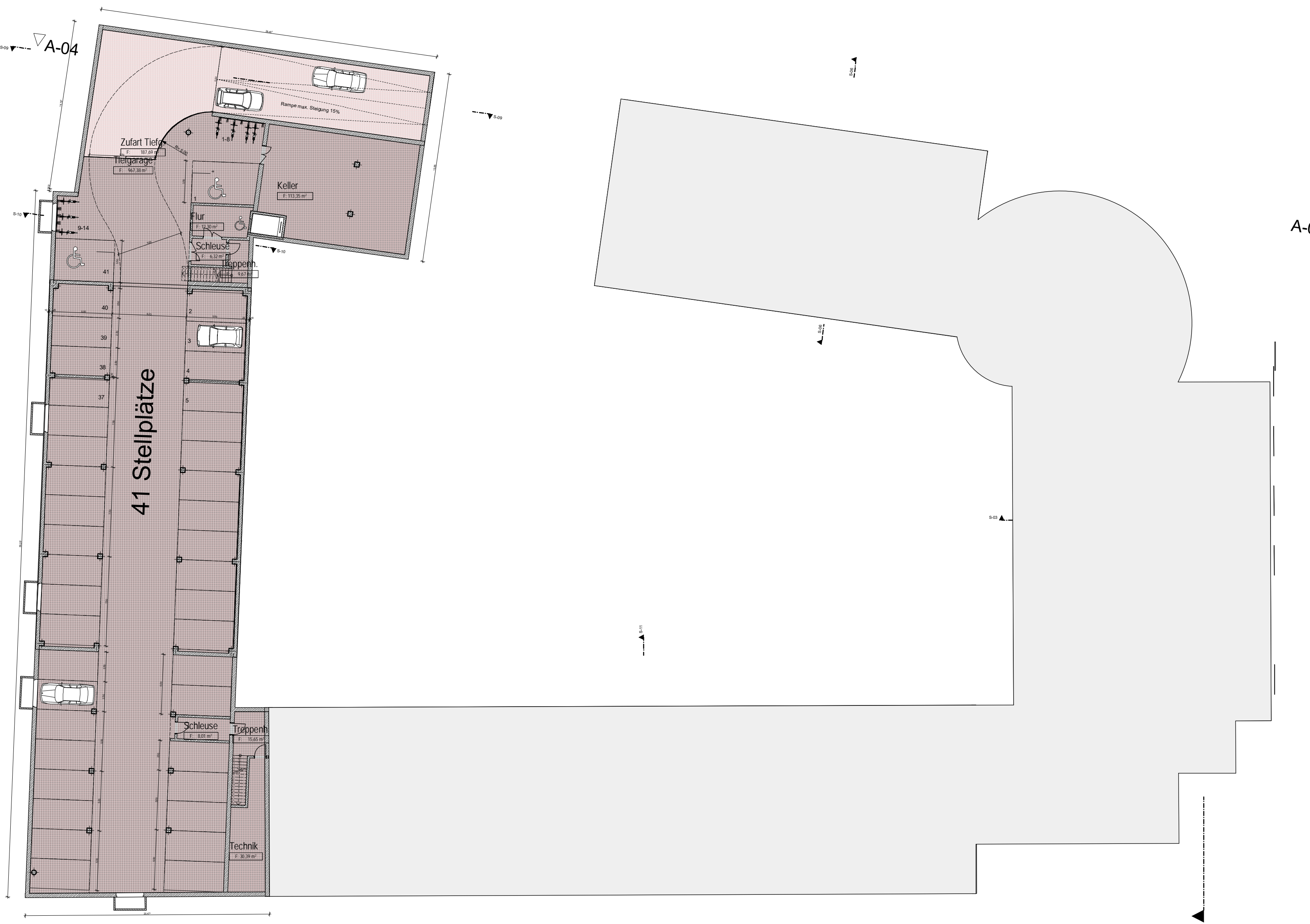
Grundriss 1.OG



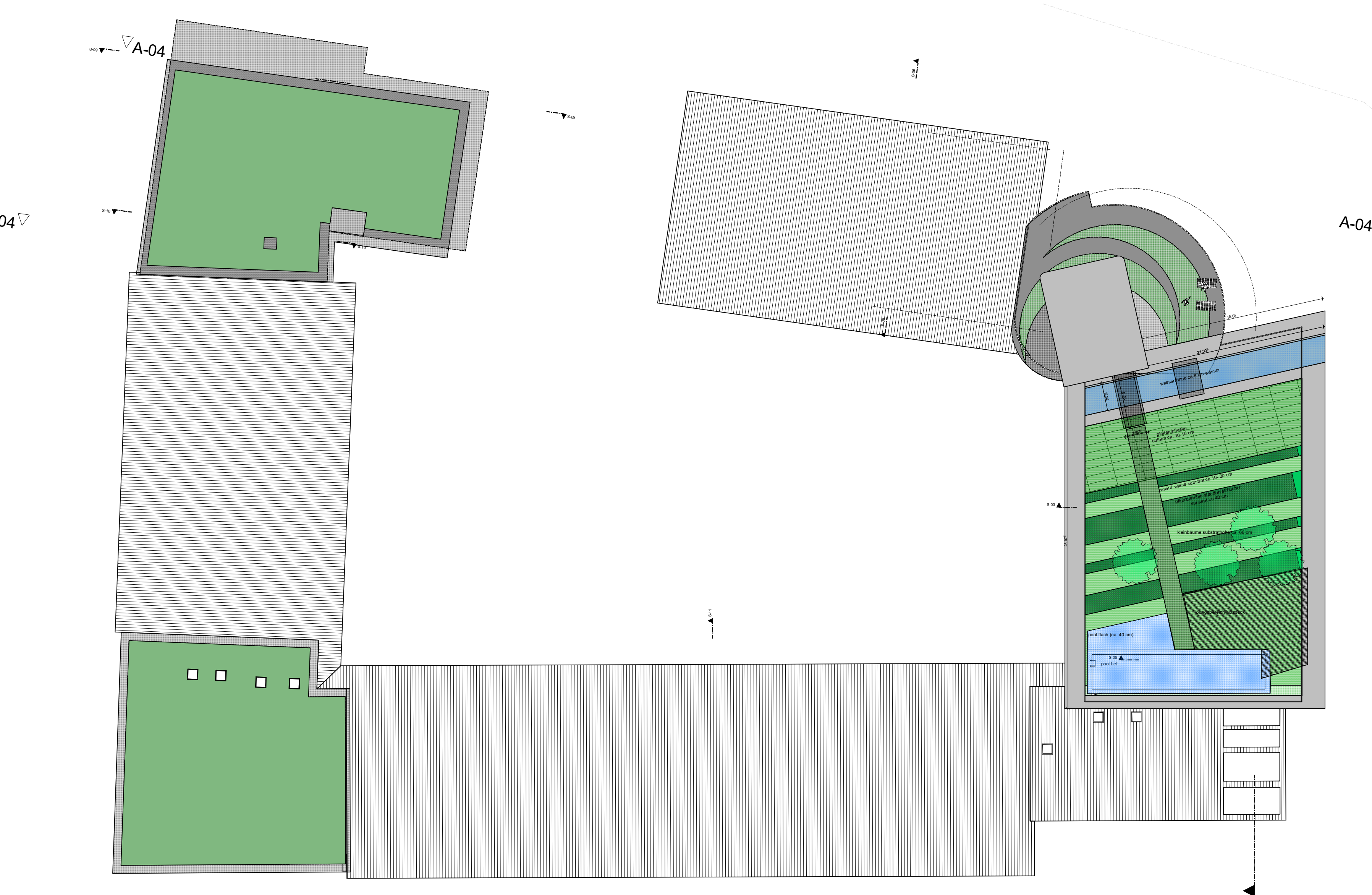
Grundriss 2.OG



Lageplan 1:1000



Grundriss -1.TG



Grundriss 3.Dach

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

zum Bebauungsplan V+E Nr. 2818 "Busunternehmen Enders" endgültige Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 18.12.2018

BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT

BAUVORHABEN
Neubau eines Omnibusbetriebshofes

BAUGRUNDSTÜCK
Fl.Nr. 1060/13 Gemarkung: Malching
Augsburger Straße
82256 Fürstenfeldbruck

BAUHERR UND GRUNDSTÜCKSEIGENTUMER
Fürstenfeldbruck, den _____
FA. ENDERS REISEN GMBH & CO KG
Muhlfeldstraße 8
82256 Fürstenfeldbruck



Fürstenfeldbruck, den _____
gez. _____ Erich Raff (Oberbürgermeister)

ENTWURFSVERFASSER
Architekt Dipl. Ing. (FH) Claus Reilberger
Ludwigstraße 8
82256 Fürstenfeldbruck
Tel: 08141-329915
architekt@reilberger.eu

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Maßstab: s. Zeichnungstitel
ZEICHNER: EN
DRUCK AM: 19.07.2019
PROJEKT: Grundrisse OG 1+2, UG, Stellplatznachweis