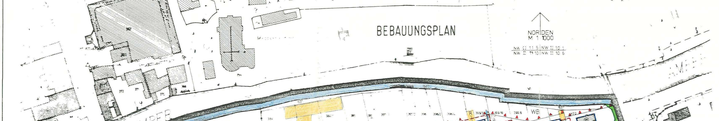

BEBAUUNGSPLAN
NORDEN
NORDEN
MK
WD
WS
MK
MK
WD
WS
MK
MK
WD
WS
MK

BEBAUUNGSPLAN NR. 34/1

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkung

Der Stadtrat hat am 2o. Mai 198o beschlossen, für den Bereich zwischen Münchner Straße und Amper einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluß konnte einerseits wegen des Fehlens eines wirksamen Flächennutzungsplanes und andererseits wegen Festsetzung des Planungsbereiches als Überschwemmungsgebiet bisher nicht vollzogen werden. Darüber hinaus hat die Stadt noch im Dezember 1983 die Auffassung vertreten, daß eine städtebauliche Neuordnung nach § 34 Bundesbaugesetz ermöglicht werden könnte. Diese Auffassung wurde jedoch von der Regierung von Oberbayern nicht geteilt. Aufgrund einer Erklärung des Landratsamtes vom November 1984, wonach dieses die Genehmigung eines Bebauungsplanes für den in Rede stehenden Bereich nicht an einem evtl. Einspruch des Wasserwirtschaftsamtes scheitern lassen werde und nach der Entscheidung des Stadtrates vom Februar 1985, die vom Wasserwirtschaftsamt München konzipierte Hochwasserfreilegung nicht durchzuführen, war der Weg frei für die Erarbeitung des nunmehr vorliegenden Bebauungsplanentwurfes.

2. Bestehende Situation und planungsrechtliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 2,4 ha, wovon seit altersher ca. o,4o ha im westlichen Bereich zur Amperbrücke hin dicht bebaute Kerngebietsnutzung und ca. 2,oo ha im restlichen Bereich bis zum sog. Deichensteg im Osten locker bebaute Mischgebietsnutzung aufweisen. Diese Hauptgebäude der bestehenden Bebauung sind im wesentlichen entlang der Münchner Straße situiert. Zur Amper hin ist der rückwärtige Teil der Grundstücke im westlichen Teil mit überwiegend untergeordneten Nebengebäuden bebaut, der rückwärtige Teil der Grundstücke im östlichen Teil ist überwiegend als Gartenfläche genutzt. Erhaltenswerter Baumbestand findet sich entlang der Amper als markante, stadtbildprägende Uferbepflanzung. Der höchste Grundwasserstand unter dem im wesentlichen ebenen Gelände ist gleichzusetzen mit dem Höchstpegelstand der Amper.

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht für das Gebiet nicht. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Planungsgebiet im westlichen Bereich als Kerngebiet MK mit GFZ 1,8o, im östlichen Bereich als Besonderes Wohngebiet WB mit GFZ o,8o und entlang der Amper in einer Tiefe von ca. 1o m als Grünfläche dargestellt. Es liegt in der Fluglärmschutzzone C_a des Fliegerhorstes Fürstenfeldbruck. Das Planungsgebiet ist durch Verordnung des Landratsamtes vom o5.o5.198o als Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Eingangssituation zur historischen Innenstadt Fürstenfeldbrucks bietet in diesem städtebaulich bedeutsamen Bereich durch die überwiegend heruntergekommene bauliche Substanz im östlichen Planungsbereich derzeit einen trostlosen Anblick. Diese Eingangssituation zur Stadt soll durch eine qualitätsvolle Straßenrandbebauung städtebaulich neu geordnet und der stadtgestal-

terischen Bedeutung entsprechend aufgewertet werden. Desweiteren soll der Wasserabfluß im Überschwemmungsgebiet durch Entfernung der größtenteils senkrecht zur Amperfließrichtung situierten untergeordneten Nebengebäude in den rückwärtigen Grundstücksteilen langfristig verbessert werden. Durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen soll darüber hinaus der Amperauencharakter erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

4. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung

Die künftige Art der baulichen Nutzung wird im westlichen Bereich als Kerngebiet-MK und im übrigen Bereich als Besonderes Wohngebiet-WB festgesetzt. Die MK-Festsetzung entspricht sowohl der derzeitigen Nutzung als auch der Lage des Gebietes im Stadtgebiet und der FNP-Darstellung. Die WB-Festsetzung resultiert aus der besonderen Lage zwischen der immissionsträchtigen Münchner Straße und der Amper, die es erforderlich macht, die hochwertige Wohnlage im Amperbereich durch eine ausschließlich gewerblich genutzte Bebauung direkt entlang der Münchner Straße abzuschirmen. Die Einzelhandelsverkaufsfläche wird auf 5oo qm beschränkt, um die Zielsetzung der Innenstadtsanierung nicht zu konterkarieren und die Versorgung der Bevölkerung durch die noch bestehende kleinteilige Einzelhandelsstruktur sicherzustellen.

Das angestrebte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich eng an den im FNP dargestellten GFZ-Werten. Diese Festsetzungen schaffen neues Baurecht in Höhe von insgesamt ca. 1o.ooo qm Bruttogeschoßfläche. Hiervon entfallen auf Wohnnutzung ca. 7.ooo qm und auf wohnnutzungsverträgliche Gewerbenutzung ca. 3.ooo qm. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 7o qm Wohnfläche kann im Planungsgebiet mit einem Wohnungszuwachs von 8o und mit einem Bewohnerzuwachs von 16o gerechnet werden.

Die Neuschaffung von Baurecht ist einerseits durch die FNP-Darstellung gerechtfertigt. Andererseits erfordern die vorhandenen und zum Teil schon unterbelegten Gemeinbedarfseinrichtungen der schulischen Versorgung entsprechende Maßnahmen zur Sicherung einer längerfristigen Auslastung.

5. Bauweise

Die 2-geschoßige Bebauung im Besonderen Wohngebiet entlang der Münchner Straße dient zur Abschirmung der bis zu 3-geschoßigen Wohngebäude in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Durch die Festsetzung eines zusätzlichen Radweges und von Parkbuchten mit Bauminseln soll für die Fußgänger ein von der vielbefahrenen Münchner Straße weitgehend ungestörter und durch Läden belebter, attraktiver Bewegungsraum geschaffen werden.

Die Arkade auf dem Grundstück Fl. Nr. 399/19 wird festgesetzt, um einen gestalterisch befriedigenden Übergang zum östlich angrenzenden, bestehenden 3-geschoßigen Baukörper zu ermöglichen.

Um die Abschirmwirkung der 2-geschoßigen Bebauung im WB entlang der Münchner Straße zu sichern, dient die Festsetzung B 3. Damit wird vermieden,

daß die Baumaßnahme im rückwärtigen Bauraum errichtet und auf die 2-geschoßige Bebauung entlang der Münchner Straße verzichtet wird. Die Rechtsgrundlage hierfür findet sich in § 9 Abs. 1 Nr. 24.

6. Private und öffentliche Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen

Die Einrichtungen zur Deckung des täglichen und periodischen Bedarfs an Konsomgütern sowie die Angebote an Dienstleistungen aller Art sind im angrenzenden Stadtzentrum bereits vorhanden. Sie können im Planungsgebiet in der vorderen Bebauung entlang der Münchner Straße ergänzt werden. Um das vom Stadtrat im Rahmen der Innenstadtsanierung formulierte Ziel der Erhaltung der kleinteiligen Einzelhandelsstruktur im tradionell gewachsenen Stadtkern zu sichern, ist die Bruttogeschoßfläche auf 5oo qm beschränkt.

Der nächste erreichbare Kindergarten an der Frühlingsstraße liegt ca. 4oo m, die Grundschule am Niederbronner Weg ca. 2oo m und die kirchlichen Einrichtungen ca. 1oo m entfernt. Ein Kinderspielplatz für die Altersgruppen der 6 - 12jährigen ist im Stadtpark nördlich des Deichensteges vorhanden.

7. Erschließung

7.1 Fließender Verkehr:

Für den Individualverkehr ist das Planungsgebiet durch die Münchner Straße sowohl an das örtliche als auch an das überörtliche Straßennetz angebunden.

In der Münchner Straße verläuft die Trasse mehrerer Buslinien., Der S-Bahnhaltepunkt Fürstenfeldbruck liegt ca. 5oo m entfernt.

7.2 Ruhender Verkehr:

Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfes wird folgender, von der Stadt gewünschte Schlüssel zugrunde gelegt:

1,5	Stellplätze	je Wohneinheit + 1o % für Besucher,
1	Stellplatz	je 3o qm Büro-, Gewerbenutz- bzw. Einzelhandelsverkaufsfläche.

Im WB-Gebiet werden die so ermittelten Stellplätze in Gemeinschaftstiefgaragen nachgewiesen, um den landschaftlich empfindlichen Bereich der Amperaue zwischen neuer Bebauung und Amper von oberirdischen Stellplätzen freizuhalten. Im überwiegend bebauten MK-Gebiet werden neben Plätzen in Gemeinschaftstiefgaragen bei Ergänzungsbauten auch Flächen für oberirdische Garagen und Stellplätze festgesetzt.
Die ausschließliche Verwendung von Dreikantschlüsseln zum Versperren der Hoftore (Festsetzung B 1.2.2) stellt sicher, daß Rettungsfahrzeugen die Zufahrt jederzeit ermöglicht wird.

Die nachträgliche Festsetzung von Geh- und Fahrtrechten ist erforderlich, um die erschließungsnotwendige Inanspruchnahme privater Grundstücke für die Zufahrten zu den Pkw-Stellplätzen in den Gemeinschaftstiefgaragen durchsetzen zu können.

7.3 Technische Ver- und Entsorgung:

Sämtliche Einrichtungen der technischen Infrastruktur für die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas sowie für die Entsorgung durch das Kanalnetz sind in ausreichender Dimensionierung in der Trasse der Münchner Straße vorhanden.

8. Immissionsschutz und Überschwemmungsproblematik

Die Lärmimmissionen der Münchner Straße einerseits und die Überschwemmungsproblematik andererseits lösen folgenden planerischen Zielkonflikt aus:

- Wegen möglicher Überschwemmungen sollte jegliche künftige Bebauung möglichst vom Amperbett abgerückt sein.
- Wegen der Lärmimmissionen der im Süden des Planungsgebietes liegenden Münchner Straße sollte Wohnbebauung möglichst weit von dieser Straße abgerückt sein.

Durch die im Bebauungsplanentwurf im Benehmen mit der Planungsabteilung des Landratsamtes und dem WWA München festgesetzte Baukörperfigurierung, die Höhenlage der Baukörper, den Ausschluß von Ölfeuerungsanlagen und die Nutzungsgliederung wird ein städtebaulich vertretbarer Kompromiß erzielt.

Um eine Gefährdung von Sachwerten bei Hochwasser weitgehend zu vermeiden, ist die Erdgeschoß-Fußbodenoberkante auch der ausschließlich gewerblich zu nutzenden Baukörper in den Bauräumen 10 a, b mit 16 a, b sowie die Erdgeschoß-Fußbodenoberkanten in den Bauräumen 8, 9, 17, 18, 19 und 20 so hoch festgesetzt, daß sie bei Hochwasser nicht überschwemmt werden. Zur Verdeutlichung ist der Begründung als Anlage ein Blatt mit 3 Geländeschnitten beigefügt.

Um eine Verunreinigung von Grund- und Oberflächenwasser durch aufschwimmende und leckschlagende Ölbehälter in den Kellergeschoßen bei Hochwasser zu vermeiden, ist im Bebauungsplan festgesetzt, daß die Lagerung von Heizöl und der Betrieb von Ölfeuerungen ausgeschlossen ist.

Um den Wasserabfluß bei Hochwasser zu verbessern, ist durch die Festsetzung A.3.7 gewährleistet, daß bei Neubebauung des Gebietes die rückwärtigen, untergeordneten Gebäude, die größtenteils senkrecht zur Fließrichtung stehen, abgebrochen werden.

Im übrigen werden, wie von der Genehmigungsbehörde im Landratsamt gefordert, die für eine evtl. spätere Hochwasserfreilegung benötigten Flächen entlang der Amper von jeglichen baulichen Maßnahmen freigehalten.

Gegen die Immissionen des Fluglärmes werden entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

9. Stadtgestalt und Grünordnung

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Hieraus und aus den textlichen Einzelfestsetzungen können die stadtgestalterischen Planungsgrundsätze zur baulichen und grünordnerischen Einfassung des Straßenraumes und zur städtebaulichen Neuordnung des Planungsgebietes insgesamt abgelesen werden. Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen sollen die künftige Stadtgestaltung der östlichen Eingangssituation zur Innenstadt ergänzen. Die Festsetzung gem. B.1.5.1 gewährleistet, daß der Stadtbildpflege auch im jeweiligen Einzelfall im Rahmen des Bauvollzuges Rechnung getragen werden kann.

1o. Bodenordnung Kosten

Lediglich im MK-Gebiet und im Bereich der östlich daran anschließenden, beiden Grundstücke im WB-Gebiet werden bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Stadt geht davon aus, daß diese durch freiwillige, private Umlegung geregelt werden.

Da das Planungsgebiet voll erschlossen ist, entstehen der Stadt aus dem Bebauungsplan keine Kosten.

Fürstenfeldbruck, den o8.o4.1986

Verfasser:

gez. E. Bauer
Stadtbauamt
Stadtplanung

Fürstenfeldbruck, den o8.o4.1986

Stadt Fürstenfeldbruck

gez. Wirth, 3. Bürgermeister

1. Änderung:	25.11.1986
2. Änderung:	o4.o5.1987
	26.o5.1987
3. Änderung:	27.1o.1987
4. Änderung:	o1.o3.1988
5. Änderung:	26.07.1988
	25.1o.1988

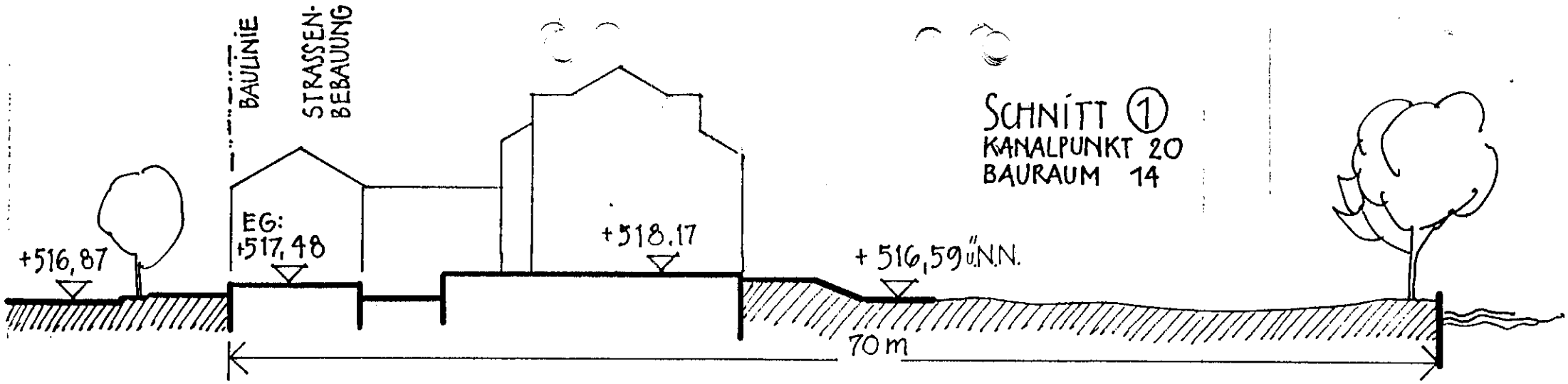
1. Änderung:	25.11.1986
2. Änderung	o4.o5.1986
	26.o5.1987
3. Änderung:	27.1o.1987
4. Änderung:	o1.o3.1988
5. Änderung:	26.07.1988
	25.1o.1988

Verfasser:

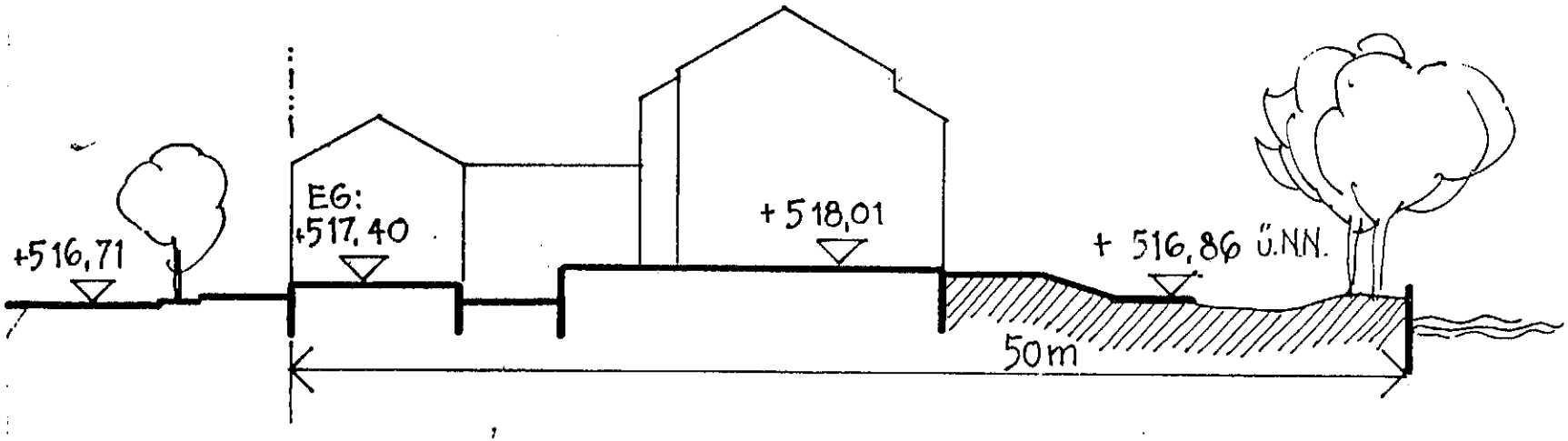
Stadtbauamt
Stadtplanung

Stadt Fürstenfeldbruck:

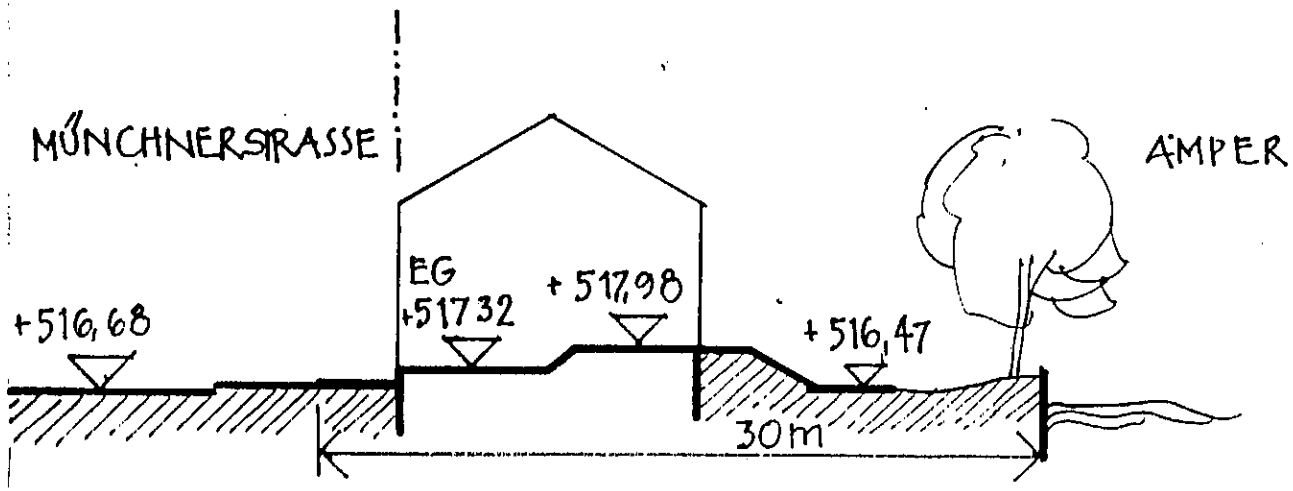
S t e e r , 1. Bürgermeister



SCHNITT ①
KANALPUNKT 20
BAURAUM 14



SCHNITT ②
KANALPUNKT 21
BAURAUM 16



SCHNITT ③
BAURAUM 19
KANALPUNKT 22

FÜRSTENFEDBRUCK
B-PLAN - AMPER- MÜNCHNER-STR.
PLANUNGSGRUPPE 504 · M= 20.5.87