

**Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan  
Fürstenfeldbruck Nr. 50/11  
„Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“  
Begl. Abschrift  
Stadt Fürstenfeldbruck - Landkreis Fürstenfeldbruck**

**Bebauungsplan für folgenden Bereich**

Der Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1000, 1000/1, 1000/7 (Stichstraße und Teilflächen Fl.-Nrn. 1000/3 und 1000/8 (Kurt-Huber-Ring), 100/12, 1000/15 und 1000/18 , Gemarkung Fürstenfeldbruck.

**Präambel**

Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt gemäß  
§ 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796),  
Art. 7 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433),  
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan,  
als Satzung.

**Inhalt**

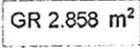
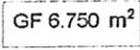
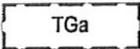
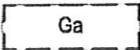
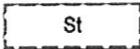
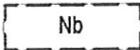
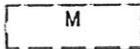
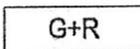
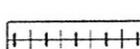
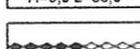
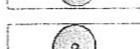
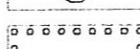
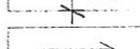
- A Planzeichnung vom 27.03.2007**
- B Festsetzungen durch Planzeichen**
- C Festsetzungen durch Text**
- D Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen**
- E Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text**
- F Verfahrenshinweise**

**Planfertiger**

Architekturbüro Bauer + Rieder-Bauer	Sudetenstraße 30	82278 Althegnenberg Tel 08202/903550 Fax 08202/903540
Landschaftsarchitekt Martin Lohde	Leonhardsplatz 1	82256 Fürstenfeldbruck Tel 08141/530103 Fax 08141/530104

<b>Plandatum</b>	<b>24/02/2006</b>
<b>1. Ergänzung</b>	<b>03/05/2006</b>
<b>2. Ergänzung</b>	<b>19/09/2006</b>
<b>3. Ergänzung</b>	<b>27/03/2007</b>

<b>B</b>	<b>FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN</b>
----------	--

	Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes
	Mischgebiet, hier Teilbereich z.B. 1, siehe Festsetzungen durch Text
	Grundfläche als Höchstmaß, hier z.B. 2.858 m², siehe Festsetzung durch Text
	Geschoßfläche als Höchstmaß, hier z.B. 6.750 m², siehe Festsetzung durch Text
	Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. drei Vollgeschosse
	Baugrenzen
	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
	Umgrenzung von Flächen für Garagen
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
	Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude im MI 1
	Umgrenzung von Flächen für Müllentsorgung im MI 2
	Festgesetzte überdachte Tiefgaragenrampe
	Ein- bzw. Ausfahrtsbereich
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinien
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche als öffentlich-rechtliche gewidmeter Eigentümerweg (Geh- und Radweg)
	Einseitig schallabsorbierende Lärmschutzwand mit einer Höhe von, hier z.B. 3,0 m und einer Länge von, hier z.B. 55 m.
	Aktiver Lärmschutz im MI 2, siehe Festsetzungen durch Text
	Erhaltung von Bäume
	Anpflanzen von Bäumen 1. Wuchsordnung, gemäß Artenliste
	Anpflanzen von Bäumen 2. Wuchsordnung, gemäß Artenliste
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, siehe Festsetzungen durch Text
	Vermaßung in Metern, hier z.B. 6,0 m
	Zusammengehörende Nutzungen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten

<b>C</b>	<b>FESTSETZUNGEN DURCH TEXT</b>
----------	---------------------------------

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle früher festgesetzten Bebauungspläne, Tekturen und Änderungen.

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Mischgebiet (MI), gemäß § 6 BauNVO, nicht zulässig sind Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO).
- 1.2 Einzelhandel
- 1.3 Die Einzelhandelsnutzungen wird im MI 1 auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss des Bauraums entlang des Kurt-Huber-Rings (Baukörper Nr. 1) beschränkt.
- 1.4 Für die "non-food"-Flächen sind vorrangig die in den Hinweisen E Nr. 13 näher beschriebenen Sortimentsbereiche und Absatzformen ohne bzw. mit bedingter Zentrenrelevanz zu verwenden. Andere Sortimente bzw. Absatzformen sind ausnahmsweise zulässig, vorbehaltlich der konkreten Einzelfallprüfung im Rahmen des Bauvollzugs.

### 2. SCHALLSCHUTZ

- 2.1 MI 1 Tiefgaragen / Stellplätze:  
Die Nutzung der oberirdischen Stellplätze für gewerbliche Zwecke ist nachts auf maximal 5 Bewegungen in der lautesten Nachtstunde beschränkt.  
Die Wände und Decken der Tiefgaragenein- und -ausfahrtsrampen sind schallabsorbierend auszukleiden.  
Das Überfahren von Regenrinnen sowie das Öffnen und Schließen der Garagentore darf keine maßgebenden Schallemissionen verursachen.  
Die Fahrwege zu den Tiefgaragen sowie die Fahrwege zu den Stellplätzen sind mit ungefastem Pflaster auszuführen. Alternativ können die Fahrwege asphaltiert werden.
- 2.2 MI 1 Bürobauung - Anlieferung Verkaufsflächen/Aggregate
- Nachts ist keine Warenanlieferung möglich.
  - Die Schalleistung etwaiger Lüftungsaggregate, etc. ist auf  $L_{WA} = 65$  dB(A) zu begrenzen. Die Lüftungsaggregate sind in einem Abstand von mindestens 20 m von der nördlichen Grundstücksgrenze zu platzieren.
- 2.3 Aktiver Lärmschutz im MI 2:  
An den festgesetzten Fassaden sind folgende aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich:
- An den Fassadenabschnitten, an denen Überschreitungen der Richtwerte auftreten sind vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Schlafzimmer) Festverglasungen vorzusehen. Um eine ausreichende Belüftung dieser Räume zu gewährleisten, ist dort außerdem der Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen notwendig.
  - Alternativ können auch anstelle von Festverglasungen normale Fenster mit vorgebauten verglasten Balkonen bzw. Wintergärten angeordnet werden. In diesem Fall ist dort der Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen nicht erforderlich, da die genannten Räume dann ausreichend über die verglasten Balkone bzw. Wintergärten belüftet werden können.

Sollten zusätzliche folgende aktive Schallschutzmaßnahmen, außerhalb des Geltungsbereichs, im Bereich der Tiefgaragenausfahrt (AEZ Fl.-Nr. 1000/15) erfolgen:

- Die Nordostfassade der Tiefgaragenrampe (hier befinden sich die Lüftungstechnischen Anlagen) ist zu schließen und im Innenbereich schallabsorbierend auszukleiden (vgl. mit schwarzen Rauten markierte Fassaden - außerhalb des Geltungsbereichs).

Die nächtliche Warenanlieferung ist wie folgt zu beschränken:

- In der lautesten Nachtstunde ist eine Anlieferung mittels eines Lkw > 7,5 t möglich.
- Die Be- und Entladung erfolgt an der Südfassade der Anlieferungszone und ist in der lautesten Nachtstunde auf 30 Minuten beschränkt.

Kann auf die grün markierten aktiven Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden.

### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,80 überschritten werden.
- 3.2 Dachgeschosse sind als Nichtvollgeschosse auszubilden. Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Ausnahmsweise ist im MI 2, für die Nutzung im Sinne von Seniorenwohnen oder Pflege, eine Überschreitung der festgesetzten Geschossfläche bis 6.450 m<sup>2</sup> zulässig.
- 3.4 Über die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse hinaus sind alternativ Terrassengeschosse zulässig. Sie dürfen diese mit max. 2/3 des darunter liegenden Vollgeschosses überdecken und sind mit ihrer tatsächlichen Teilfläche auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen. Die Ausbildung weiterer Galerieebenen ist in Terrassengeschossen unzulässig.

### 4. ABSTANDSFLÄCHEN

Es wird die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO angeordnet. Ausgenommen hiervon ist im MI 1 Baukörper 1 zum Kurt Huber Ring hin. Hier wird die maximale Abstandflächentiefe auf 12,0 m begrenzt.

### 5. STELLPLÄTZE, EINFahrTEN UND TIEFGARAGEN

- 5.1 Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen, sind nur innerhalb der Bauräume und der eigens hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 5.2 Tiefgaragendecken sind, soweit nicht mit Geh- und Fahrbelag befestigt, mit mindestens 40 cm Oberboden zu überdecken und zu bepflanzen.
- 5.3 Grundstückszufahrten sind durch Planzeichen festgesetzt. Seitliche Verschiebungen sowie weitere Zufahrten sind ausnahmsweise nach verkehrstechnischer Einzelfallprüfung zulässig.
- 5.4 Im MI 2 wird, für die Nutzung im Sinne von Seniorenwohnen oder Pflege, die Zahl der Stellplätze mit mindestens 30 festgesetzt.

### 6. BAULICHE GESTALTUNG

- 6.1 Zulässige Sockel-, Wand-, First- und Gebäudehöhen  
Bezogen auf die Gehwegkante in der Gebäudemitte sind in Abhängigkeit von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse folgende maximalen Höhen zulässig:

Zulässige Vollgeschosse	Max. Sockel bis OKFFB Erdgeschoss	Wandhöhe der Vollgeschosse inkl. Sockel	Firsthöhe bei Neigungsdächern	Gebäudehöhe bei Terrassengeschossen
I	0,5 m	5,0 m Ausgenommen hiervon ist das südliche Nebengebäude, hier	8,0 m	8,0 m
III	0,5 m	12,0 m	17,0 m	16,5 m
Nebengebäude ohne VG Festsetzung	0,5 m	3,0 m	5,0 m	--

- 6.2 Zulässige Dachformen sind Sattel-, Pult- und Flachdächer.
- 6.3 Flachdächer auf Garagen und Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. Als Flachdächer gelten alle Dächer mit einer Neigung unter 10 Grad.
- 6.4 Zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 35° bei Pultdächern 10° bis 15°.
- 6.5 Die Breite von Giebelseiten (inkl. Loggien, Balkonen, Erker, etc.) darf bei Neigungsdächern in allen Vollgeschossen 15 m nicht überschreiten.

- 6.6 Eine Vergrößerung der Baukörpertiefe durch Abschleppungen, Querhäuser, erdgeschossiger Vorbauten und dgl. ist erst mit einem 5 m-Mindestabstand vom Giebel zulässig. Von diesen Vorschriften sind Baukörper mit allseits zurückgesetzten Terrassengeschoßen sowie Gebäude mit nur einem Vollgeschoss ausgenommen.
- 6.7 Bei Satteldächern sind asymmetrisch angeordnete Giebel sowie zum gleichen First verschieden geneigte Dächer unzulässig. Ausgenommen davon sind gegeneinander gestellte Pultdachformen, wenn der Höhensprung am First (z.B. Oberlichtband) mindestens 1,5 m beträgt.
- 6.8 Geländeänderungen  
Abgrabungen sind nur an der straßenabgewandten Seite zulässig.
- 6.9 Einfriedung  
Zulässig sind Maschendrahtzäune und andere durchsichtige Metallzäune, soweit dies zur Sicherung betrieblicher Anlagen unbedingt erforderlich ist. Die maximal zulässige Zaunhöhe beträgt 2 m. Dabei ist ein Abstand von 10 cm zwischen Unterkante des Zaunes und der Geländeoberfläche einzuhalten.  
Zäune sind grundsätzlich mit den in den Artenlisten aufgeführten Pflanzen (D 3.2) zu hintergrünen.
- 6.10 Werbeanlagen:  
Werbefahnen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Werbeanlagen über Dach (oberhalb der Traufe bzw. oberhalb des oberen Abschlusses der Wand) und Werbeanlagen mit intermittierendem Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht usw.) sind nicht zulässig.  
Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind pro Baugrundstück ein Werbe- und Hinweisschild bis max. 8 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 7. GRÜNORDNUNG

### 7.1 Private Fahrflächen, Befestigte Flächen

Durchgehend asphaltierte, betonierte oder sonstige flächenversiegelnde Beläge sind in privaten Grundstücken unzulässig. Fahrflächen, Wege, Terrassen sind mindestens zu 50% durch versickerungsfähige Beläge aufzulockern und zu gliedern.

Oberirdische Stellplätze sind als:

- Rasenpflaster (Natur- oder Betonpflaster mit ca. 3 cm breiter Rasenfuge zwischen den Steinen)
- Versickerungsfähiges Ökopflaster
- Rasengittersteine
- Schotterrasen herzustellen.

### 7.2 Vorhandene Bäume und Gehölzhecken, Ersatzpflanzungen

Der vorhandene Gehölzbestand, insbesondere zu erhaltend gekennzeichnete Bäume im Planungsgebiet ist - besonders während Bauarbeiten — zu schützen und zu erhalten. Ist eine Rodung von Bäumen unumgänglich, sind die zu beseitigenden Bäume auf gleichem Grundstück durch Neupflanzungen zu ersetzen. Für jeden Nadelbaum mit Stammumfang ab 100 cm und für jeden Laubbaum mit Stammumfang ab 80 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind mindestens 1 Baum I. Ordnung oder 2 Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Dabei können die in der Planzeichnung vorgesehenen Standorte für neu zu pflanzende Bäume verwendet und angerechnet werden.

### 7.3 Neupflanzungen, Pflanzgebot und Pflanzdichte

Die in der Planzeichnung vorgesehenen Pflanzgebote für Bäume sind zu erfüllen. Abweichende Anordnung ist ausnahmsweise zulässig, solange die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden.

Nicht überbaute oder befestigte Flächen sind als private Grünflächen zu begrünen. Mind. 30 % der privaten Grünflächen sind mit Bodendeckern, Stauden und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei soll vor allem eine Randeingrünung aus freiwachsenden oder geschnittenen Gehölzen entstehen.

Folgende giftige Arten sind ausgeschlossen: Laburnum (Goldregen), Euonymus (Pfaffenhütchen), Daphne (Seidelbast) und Ilex (Stelchpalme).

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Bestehende sowie zeichnerisch festgesetzte Bäume werden angerechnet.

Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit Bäumen und Sträuchern gemäß den beigefügten Artenlisten E 3.2 und E 3.3 in den ausgewiesenen Grünflächen durchzuführen.

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen. In den Sichtdreiecken sind, abgesehen von Einzelbäumen mit einem Kronenansatz nicht unter 3,50 m, nur Gehölze zulässig, deren Wuchshöhe 50 cm nicht überschreiten, alternativ sind Rasen- bzw. Wiesenflächen anzulegen

- 7.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung. Dabei soll vor allem eine Randeingrünung aus freiwachsenden oder geschnittenen Gehölzen entstehen. Der Pflanzabstand im Raster beträgt 1 x 1 m für Sträucher (80 %) und 2 x 2 m für Großsträucher (20 %). Die Gehölzarten sind der Artenliste E.3.3 und die Pflanzqualitäten der Liste unter E.3.4 zu entnehmen.

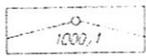
## **8. ERSCHLIESSUNG**

Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlussschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese von außen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf den Baugrundstücken (Privatgrund).

## **9. VERSICKERUNG**

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der versiegelten Flächen ist vollständig auf den Grundstücken in den Kiesuntergrund zu versickern. Dabei sind großflächige oberflächige Mulden- oder Mulden-Rigolen-Versickerungen der reinen Rigolen- oder Schachtversickerung vorzuziehen. Stark belastete Abwässer von versiegelten Flächen müssen über vorgelagerte Ölabscheider der Kanalisation zugeführt werden.

## D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN



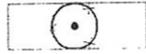
bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummer, hier z.B. 1000/1



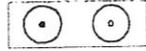
aufzuhebende Flurstücksgrenzen



abzubrechende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer, hier z.B. Nr. 2



zu entfernende Bäume



bestehende und zupflanzende Bäume außerhalb des Geltungsbereichs



bestehender und geplanter Straßen-/Wegeverlauf mit vorgeschlagenem Fahrtrichtungspfeil



bestehender und geplanter Wegverbindungen außerhalb des Geltungsbereichs



vorgeschlagene Gebäude



vorhandene Höhenlinien, hier z.B. 539,0 üNN



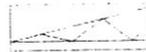
Baukörpernummer, hier z.B. Nr. 1



Textliche Erläuterungen, z.B. Wendeplatz



vorgeschlagene Lage der Stellplätze mit Nummerierung, hier 13



Sichtfelder

Innerhalb der Sichtfelder ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und die Lagerung von Gegenständen über 0,8 m Höhe, gemessen von der Oberkante Straßenmitte, unzulässig; ausgenommen sind einzelstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mehr als 2,5 m Höhe.



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier Altstandort "Löwengas"



Schallschutzmaßnahmen TG Ausfahrt (außerhalb des Geltungsbereichs)  
Die Nordostfassade der Tiefgaragenrampe - AEZ Fl.-Nr. 1000/15 (hier befinden sich die Lüftungstechnischen Anlagen) ist zu schließen und im Innenbereich schallabsorbierend auszukleiden.

Die nächtliche Warenanlieferung ist wie folgt zu beschränken:

- In der lautesten Nachtstunde ist eine Anlieferung mittels eines Lkw > 7,5 t möglich.
- Die Be- und Entladung erfolgt an der Südfassade der Anlieferungszone und ist in der lautesten Nachtstunde auf 30 Minuten beschränkt.

## E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

### 1. PLANGRUNDLAGEN

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) und die Höhenlinien (DGM) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden von der Stadt Fürstenfeldbruck zur Verfügung gestellt. Eine Baumkartierung liegt nicht vor.

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - SATZUNGEN

Auf die Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) und die Dachgaubensatzung (DachgS) der Stadt Fürstenfeldbruck wird hingewiesen. Es werden im Bereich MI 2 abweichende Festsetzungen zu der Zahl der Stellplätze getätigt. Ebenso werden für die Gestaltung der Stellplätze abweichende Regelungen von der Satzung getroffen.

### 3. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Zuge einer vorausschauenden Planung wird empfohlen, an allen schutzbedürftigen Aufenthaltsträumen der geplanten Wohnbebauung und des Altenwohnheimes den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse III ( $R_w \geq 35$  dB) vorzusehen. An allen Schlaf- und Kinderzimmern wird außerdem der Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen empfohlen.

### 4. PFLANZLISTEN GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Auf die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen von Baugrundstücken, öffentlichen Grünflächen sowie die Begrünung öffentlicher Verkehrsflächen ist entsprechend den Festsetzungen der Grünordnung vorzunehmen und in der Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

Bei Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu den Leitungstrassen einzuhalten.

#### 4.1 Freiflächengestaltungsplan

Zusammen mit den Unterlagen des Bauantrags ist auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen und vorhandene wie geplante Geländehöhen darstellt. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

#### 4.2 Artenliste Bäume:

Bei Neupflanzungen von notwendigen Bäumen sind folgende standortgerechte Arten bevorzugt zu verwenden:

<b>BÄUME I. WUCHSORDNUNG:</b> Acer platanoides Acer pseudoplatanus Aesculus hippocastanum Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Juglans regia Quercus robur Tilia cordata Ulmus glabra	Spitz-Ahorn Berg-Ahorn Rosskastanie Rot-Buche Esche Walnuss Stiel-Eiche Winter-Linde Berg-Ulme
<b>BÄUME II. WUCHSORDNUNG:</b> Acer campestre 'Elsrijk' Carpinus betulus Salix alba Prunus avium Sorbus aria 'Magnifica' Sorbus aucuparia	Feldahorn Hainbuche Silber-Weide Vogelkirsche Mehlbeere Vogelbeere

#### 4.3 Artenliste Sträucher:

Zur Hintergrünung von Zäunen entsprechend Festsetzung C 6.9 und C 7.3 können auch nachfolgende Sträucher verwendet werden:

Amelanchier ovalis Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Hippophae rhamnoides Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa - Wildformen Sambucus nigra Virburnum lantana Virburnum opulus	Echte Felsenbirne Kornelkirsche Roter Hartriegel Haselnuss Eingrifflicher Weißdorn Sanddorn Rainweide Heckenkirsche Schlehe Rosen Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball Wasser-Schneeball
---	--

#### 4.4 Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

Das Pflanzmaterial muss der DIN 18916 und den Richtlinien des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Bäume I. Ordnung:	Qualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18 — 20 cm
Bäume II. Ordnung:	Qualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16 — 18 cm
Sträucher:	Str. 2xv, H 60-100 cm bzw. H 100-125 cm

#### 4.5 Fassaden-/Schallschutzwandbegrünung

Es wird angeregt konstruktiv und gestalterisch geeignete Fassaden mit Kletterpflanzen o.A. zu begrünen.

#### 5. BODENSCHUTZ

Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Der vorhandene Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verdichtung und Vergeudung zu schützen. Die Zwischenlagerung erfolgt auf Mieten, mit Ansaat einer Zwischenbegrünung.

#### 6. BAUHÖHENBESCHRÄNKUNG

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die Errichtung von Bauwerken im Plangebiet darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreitungen der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a genannten Begrenzungen (570,00 m üNN, Geländehöhe ca. 539,00 m üNN) jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1 a und 1 b LuftVG).

Das Aufstellen von Kränen als „Errichtung anderer Luftfahrthindernisse“ i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a LuftVG bei Überschreitung der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

#### 7. BODENDENKMÄLER

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen unterliegen, gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

#### 8. WASSERWIRTSCHAFT - NIEDERSCHLAGSWASSER

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.01.2000 GVBl. NR 3/2000) erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

Zum Grundwasserstand liegen bei der Stadtverwaltung keine verbindlichen Erkenntnisse vor. Die Gebäude sind ggfs. gegen anstehendes Grundwasser durch Einzelmaßnahmen (dichte Wanne) zu sichern. Im Falle erforderlicher Bauwasserhaltung ist ggfs. vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen.

#### 9. BARRIEREFREIE NUTZUNG

Es wird angeregt die geschäftlich genutzten Gebäude, die Wohnungen und das Wohnumfeld (z.B. Zugänge, Müllsammelbehälter) barrierefrei auszuführen. Hierbei ist die DIN 18025 Teil 1 und Teil 2 "Barrierefreie Wohnungen; Wohnungen für Rollstuhlnutzer" zu beachten.

#### 10. FERNWÄRME

Es wird angeregt aus Gründen des Umweltschutzes die Gebäude an das geplante Blockheizkraftwerk anzuschließen.

## 11. BRANDSCHUTZ

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind im Bauvollzug mit dem Kreisbrandrat abzustimmen. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln zu überprüfen und ggfs. anzupassen. Der Hydrantenplan ist zu überarbeiten (Stadtwerke/Feuerwehr).

## 12. ALTSTANDORT

Bei den Fl.-Nrn. 1000 und 1000/1 handelt es sich um den Altstandort der Fa. Löwengas. Insbesondere in den zukünftigen Wohnbereichen wird angeraten vor Beginn der Bauarbeiten die notwendigen Erkundungsmaßnahmen durchzuführen. Sollten bei Aushubarbeiten Altlasten oder Auffüllungen gefunden werden, dann muss das Landratsamt FFB verständigt werden.

Bei der Bebauung sind folgende Auflagen zu beachten:

- Die Aushubarbeiten im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1000 sind permanent durch ein auf dem Altlastensektor fachkundiges Ingenieurbüro zu überwachen und zu dokumentieren.
- Beginn und Ende der Aushubarbeiten sind dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Ref. Abfallrecht rechtzeitig (mindestens 3 Werkzeuge vorher) schriftlich anzuzeigen.
- Organoleptisch auffällige Aushubbereiche sind vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern.
- Verunreinigtes Aushubmaterial ist zur Feststellung des Entsorgungsweges repräsentativ zu beproben. Der Untersuchungsumfang ist vorab mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Referat Abfallrecht abzustimmen.
- Nach Abschluss der Aushubarbeiten ist dem Landratsamt Fürstenfeldbruck innerhalb von 4 Wochen ein Abschlußbericht vorzulegen.

## 13. EINZELHANDELSVERKAUFSFLÄCHEN

Als Sortimentsbereiche bzw. Absatzformen ohne bzw. mit bedingter Zentrenrelevanz gelten u.a.:

### 13.1 Sortimente:

- Möbel, Einrichtungsgegenstände
- Eisenwaren, Heimwerkerbedarf, Werkzeuge
- Farben, Lacke, Tapeten
- Bodenbeläge
- Baustoffe, Bauelemente, Sanitärbedarf
- Fahrräder und Zubehör
- Kraftfahrzeuge, Kraft— und Brennstoffe
- Getränke (Großmengenverkauf)
- Hausrat (Plastikwaren, Putzwaren u.a.)
- Lampen, Leuchten
- Teppiche
- Blumen, Gartenbedarf
- Zoologische Artikel
- Campingartikel





**Stadt Fürstenteldbruck**  
**Landkreis Fürstenteldbruck**  
**begl. Abschrift**

**Begründung zum  
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
Nr. 50-11  
„Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“**

Datum: 24.02.2006, 03.05.2006, 19.09.2006, 27.03.2007

1. PLANUNGSRECHT
2. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES
3. PLANGEBIET
4. PLANERISCHES KONZEPT
5. FESTSETZUNGEN
6. VER- UND ENTSORGUNGEN
7. FLÄCHENVERTEILUNG – BAULICHE NUTZUNG
8. UMWELTBERICHT
9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG
10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN
11. QUELLEN
12. ANLAGEN

---

Architekturbüro Bauer + Rieder-Bauer  
Sudetenstraße 30  
82278 Altheimberg  
Tel: 0 82 02 / 90 35 50  
Fax: 0 82 02 / 90 35 40

Landschaftsarchitekt Martin Lohde  
Leonhardsplatz 1  
82256 Fürstenteldbruck  
Tel: 08141/530103  
Fax: 08141/530104

---

## 1 PLANUNGSRECHT

### 1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan i.d.F. vom 30.07.1983 wurde von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 30.11.1983 und 15.07.1983 genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan ungefähr vierzigmal geändert. Einige Änderungsverfahren befinden sich zurzeit im Verfahren.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich zwei Mischgebiete dar. Für das östliche (Fl.-Nr. 1000/1-Kurt-Huber-Ring 2) wird als Richtwerte für die GFZ 0,80 für das westliche (Fl.-Nr. 1000-Löwengas) wird kein Richtwert angegeben. Zwischen den beiden Mischgebieten sind Bäume vorgesehen. Die vorhandenen Erschließungsstraßen, Industriestraße und Am Fuchsbogen werden als wichtige örtliche Straßen dargestellt. Parallel dazu ist eine wichtige Fuß- und Radwegverbindung dargestellt.

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird das gesamte Gebiet als gemischte Baufläche mit einer Fuß- und Radwegverbindung (zwischen den bestehenden beiden Mischgebieten) dargestellt. Überlagert wird die Baufläche mit der Signatur einer Grünverknüpfung.

### 1.2 Landschaftsplan

Die Stadt Fürstenfeldbruck besitzt einen vom Stadtrat beschlossenen Entwurf des Landschaftsplans von 13.05.2000.

### 1.3 Bebauungsplan

Für das Gebiet zwischen der Bahnlinie München-Buchloe, der Bundesstraße B 471 und den Straßen "Am Fuchsbogen/Am Sulzbogen" besteht seit 12.3.1984 der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 50. Dieser wurde durch den Bebauungsplan 50/7 i.d.F. vom 16.06.2001 ersetzt. Mittlerweile wurde der Bereich des Geschwister-Scholl-Platzes durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 50/9 „Geschwister-Scholl-Platz“ i.d.F. vom 28.09.2004 (V+E-Plan 50/9) neu geordnet, der das Plangebiet mit dem Geh- und Radweg durchschneidet..

Diese setzen neben Bauräumen, Fläche für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Zufahrten, Verkehrsflächen bestehende und neu zu pflanzende Bäume sowie private Grünflächen fest. Bezüglich der Art und Maß der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Parzellen Folgendes festgesetzt.

Art Fl.-Nr. Lage	GR in m <sup>2</sup>	GF in m <sup>2</sup>	Zahl der VG	Höhe	Bebauungsplan Nr. Nutzungseinschränkung
<b>G2a - MI</b> Fl.-Nr. 1000 Löwengas	2.858 qm	6.100 m <sup>2</sup>	III	WH 12,0 FH 17,0	<b>B-Plan 50/7</b> - keine VF - keine Tankstellen - keine Vergnügungsstätten - Schallleistungspegel Lw.. Tags = 50 dB(A), Lw.. Nachts = 45 dB(A) - Private Grünfläche mit Pflanzgebot
	<u>Westen:</u> Teilstück Öffentliche Straßenverkehrsfläche (37 m <sup>2</sup> ) als Eigentümerweg (Geh- Radweg)				<b>B-Plan 50/7</b>
	<u>Westen:</u> Öffentliche Straßenverkehrsfläche (278 m <sup>2</sup> ) als Eigentümerweg (Geh- Radweg)				<b>V+E-Plan 50/9</b>
<b>Straßenfläche</b> Fl.-Nr. 1000/7	<u>Gesamt:</u> Öffentliche Verkehrsfläche (1.240 m <sup>2</sup> ) mit öffentlicher Parkplatz (Stichstraße)				<b>B-Plan 50/7</b>
<b>E<sub>neu</sub> - MI</b> Fl.-Nr. 1000/1 Kurt-Huber-Ring 2	2.994 m <sup>2</sup>	5.614 m <sup>2</sup>	I	WH 5,0 FH 8,0	<b>B-Plan 50/7</b> - VF food 700 m <sup>2</sup> im V+E-Plan: "die Verkaufsfläche food hat sich durch Übertragung von 700 m <sup>2</sup> aus Fl.-Nr. 1000/1 erhöht" - VF non food 700 m <sup>2</sup> - keine Tankstellen - keine Vergnügungsstätten - Schallleistungspegel Lw.. Tags = 50 dB(A), Lw.. Nachts = 45 dB(A) - Private Grünfläche mit Pflanzgebot
			II	WH 8,5 FH 13,5	
			III	WH 12,0 FH 17,0	

<b>G1 neu - GE</b> Aldi Fl.-Nr. 1000/12	<u>Nordosten und Südwesten:</u> Private Grünfläche mit Pflanzgebot	<b>B-Plan 50/7</b>
<b>G3 neu - GE</b> Fl.-Nr. 1000/13 Lidl	<u>Nordosten:</u> Private Grünfläche mit Pflanzgebot	<b>B-Plan 50/7</b>
<b>MK 2</b> <b>Geh-Radweg</b> Fl.-Nr. 1000/3 Geschwister Scholl Platz 2, 4, 6, 8, 10	<u>Westen:</u> Öffentliche Straßenverkehrsfläche (ca. 5 m <sup>2</sup> ) als Eigentümerweg (Geh- Radweg) <u>Osten:</u> Baugrundstück (ca. 71 m <sup>2</sup> ) und öffentliche Verkehrsfläche (181 m <sup>2</sup> ) mit Wendehammer 24 m	<b>V+E-Plan 50/9</b>
<b>MK 1</b> <b>Geh-Radweg</b> Fl.-Nr. 1000/15 AEZ neu MK 1	<u>Nordwesten:</u> Öffentliche Verkehrsfläche (ca. 370 m <sup>2</sup> ) mit Wendehammer 18/16 m (Stichstraße)	<b>B-Plan 50/7</b>
	<u>Nordwesten:</u> Baugrundstück <u>Norden:</u> Baugrundstück (ca. 32 m <sup>2</sup> ) Öffentliche Straßenverkehrsfläche (ca. 53 m <sup>2</sup> ) als Eigentümerweg Verkehrsfläche <u>Nordosten:</u> Baugrundstück (ca. 6 m <sup>2</sup> ) Öffentliche Straßenverkehrsfläche (19 m <sup>2</sup> ) als Eigentümerweg (Geh- Radweg)	<b>V+E-Plan 50/9</b>

## 2 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Ziel und Zweck der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes ist es, das Planungsgebiet städtebaulich zu ordnen, die aktuelle Entwicklung (Pflegeheim, Ovalum, Verkaufsfläche) anzupassen, Voraussetzungen für die Ansiedlung eines geplanten Wohn- und Geschäftshauses sowie eines Seniorenwohn- und Pflegeheims zu schaffen und für den Fußgänger und Radfahrer die Erschließung zu verbessern.

## 3 PLANGEBIET

### 3.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Der Bereich umfasst die Fl.-Nrn. 1000, 1000/1 und 1000/7 (Stichstraße) und Teilflächen Fl.-Nrn. 1000/3, 1000/8 (Kurt-Huber-Ring), 1000/12, 1000/13 und 1000/15, Gemarkung Fürstenfeldbruck, eine Fläche von ca. 1,73 ha und mit einer Ausdehnung von ca. 280 m auf 80 m und eine Höhendifferenz von 0,5 m (539 üNN).

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Westen durch die „Industriestraße“ und das Discountergrundstück auf Fl.-Nr. 1000/12,
- im Norden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Fl.-Nrn. 994/12, 994/8, 994/76, 994/9 und 994/14 (die südliche Grenze des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 50/10),
- im Osten durch die östliche Grenze des „Kurt-Huber-Rings“,
- im Süden im Groben durch die nördliche Grundstücksgrenzen der Fl.-Nrn. 1000/13, 1000/15 und 1000/3, 1000/1 und

beinhaltet die notwendige Fläche für den Bau der Stichstraße und des Ovalums.

In einer Entfernung von ca. 200 m befindet sich die S-Bahn-Haltestelle Buchenau, sowie das zweite Stadtzentrum in Fürstenfeldbruck.

### 3.2 Bestand

Fl.-Nr.	Art der vorhanden Nutzung
1000 Löwengas	Baustelleneinrichtung, Lagerplatz der Baustelle AEZ
1000/7	Stichstraße als Baustraße und Ausfahrt Tiefgarage AEZ neu
1000/1 Kurt-Huber Ring 2	Bankfiliale, Firmensitz der Löwengas-Propan-Vertriebs GmbH, Getränkemarkt AEZ, Imbissstände, Garagen

### 3.3 Verkehrliche Anbindung

Für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt die örtliche und überörtliche Anbindung über die neu zu schaffende Stichstraße und die bestehende Straße (Kurt-Huber-Ring) und darüber hinaus über die Anschlussstelle Fuchsbogen an die B 471. Durch den Bebauungsplan Nr. 50/8 wird die bestehende Anschlussstelle nach Süden in Höhe der Einmündung der Eduard-Friedrich-Straße als höhenfreie Anschlussstelle verlegt (voraussichtlich Ende 2006). Im Zuge dessen wird die Industriestraße ausgebaut.

Der Öffentliche Personen Nahverkehr (ÖPNV) ist durch den S-Bahnhof Buchenau und die vorhanden Buslinie abgedeckt.

Für den Radverkehr bestehen zum Teil Radwege entlang der Straßen, in der Industriestraße wird beidseitig ein Radweg bzw. Geh- und Radweg vorgesehen. Als Erschließungskonzept des Bebauungsplans 50/7 sieht eine boulevardartige rückwärtige Erschließung über Geh- und Radwege vor.

Der ruhende Verkehr wird auf den Baugrundstücken untergebracht.

### 3.4 Immissionen

Hier wird auf die Gutachten des Ingenieurbüros Greiner verwiesen.

### 3.5 Altlasten

Von der Planungsgesellschaft Lauck & Kalioras GmbH wurde auf dem Gelände der Löwengas, Flur-Nr. 1000, Südteil, eine Altlastenerkundung durchgeführt.

Zusammenfassend hat die durchgeführte Altlastenerkundung - entgegen den Verdachtsmomenten aus der historischen Erkundung - in der technischen Erkundung keine Hinweise auf das Vorhandensein von relevanten Kontaminationen des Bodens erbracht.

Wegen der geplanten Wohnbebauung ist es dringend anzuraten sich über den Bodenzustand Gewissheit zu verschaffen. Es wird daher empfohlen, im nördlichen Bereich der Fl.-Nr. 1000 ebenfalls eine Altlastenerkundung vorzunehmen. Dieses wurde bereits beauftragt.

Grundsätzlich gilt es die Funktion des Bodens zu sichern und zu erhalten und schädliche Bodenveränderungen abzuwehren. Zur Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden, sind gegebenenfalls Untersuchungen, Schutzmaßnahmen und Beseitigung der Altlasten gem. des Bundes-Bodenschutzgesetzes BBodSchG zu treffen.

## 4 PLANERISCHES KONZEPT

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Im Wesentlichen werden die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 50/7 beibehalten. Dieser sah als Ziel die städtebauliche Neuordnung des Areals und die Behebung eingetretener Fehlentwicklungen.

„Folgende besondere Schwerpunkte wurden dabei gesetzt:

- *Ausarbeitung eines architektonischen Leitbildes, räumliche Integration der Baubestände mit den noch nicht realisierten Baurechten. Zielvorstellung einer großräumigen, straßenbegleitenden Bebauung mit teilweise vorgelegten Arkaden, Grünstreifen, Alleen, etc. Ruhiges Höhenprofil mit ca. zwei bis drei Vollgeschossen und einigen Akzenten an ausgesuchten Stellen.*
- *Schaffung ausgewogener, vielfältig nutzbarer Mischstruktur durch Ausweisung von Sonder-, Kern-, Misch- und Allg. Wohngebieten (Abkehr von der bisher überwiegender Monostruktur als Gebiet für großflächig produzierendes und lagerndes Gewerbe)*
- *Verbesserung des Fußwegeangebotes insbesondere vom Bahnhof zur Balduin-Helm-Straße und zur Industriestraße*
- *Verbesserung der Grünordnung*
- *Überprüfung der Schaffung von großflächigen Gewerbeeinheiten bzw. Sondergebietsflächen unter Beachtung der Innenstadt Problematik, des „ICON“-Gutachtens und der bestehenden Rechte aus dem alten Bebauungsplan*

*Die bisherige städtebauliche Zielsetzung im Änderungsbereich wurde in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern durchgeführt, der eine weitestgehende Zustimmung zur Schaffung einer straßenraumbegleitenden Randbebauung. Dabei werden die Baukörper, soweit nicht durch Baubestände jüngerer Datums fixiert, deutlich von der Straße abgerückt, um im Vorfeld Spielraum für die Entwicklung großzügiger Fußwege, Parkplätze und Baumpflanzungen zu ermöglichen.*

*Da die angesprochenen Grundstücke jeweils ihre Längsentwicklung parallel zur Straße haben, ist diese Baukörpervorstellung auch logisch und teilweise mit den Beständen identisch.“*

Im Bereich des bisherigen MI-Gebiet liegen konkreten Entwurfsvorstellungen (Pflegeheim mit 152 Plätzen, Wohnbebauung und gemischt genutzte Bebauung) vor, der durch die bisherige Bauraum verhindert werden.

#### 4.2 Grünordnerisches Konzept

Der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 50/7 wird den aktuellen Entwicklungen angepasst und für den Teilbereich 'Löwengasareal' durch den Bebauungsplan Nr. 50/11 ersetzt.

Das angrenzende Gebiet 'Neumann' zum Fuchsbogen hin wurde bereits in dem neu aufgelegten Bebauungsplan 50/10 den aktuellen Gegebenheiten angepasst und festgeschrieben. Das daran anschließende Gelände der ehemaligen Löwengasabfüllanlage (Fl.-Nr. 1000/1) mit teilversiegelten Kiesflächen wird sich an der bisherigen Planung (50/7) anlehnen und die straßenbegleitende Randbebauung aufnehmen. Im rückwärtigen Teil des Grundstücks entsteht eine Wohnbebauung, weitgehend vom intensiven Straßenlärm abgeschottet und fußläufig sehr gut angeschlossen an die neue Fuß- und Radwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung und den Querverbindungen zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße. Diese neue fußläufige grüne Achse zwischen dem verkehrsberuhigten Bahnhofsvorplatz / Geschwister-Scholl-Platz mit zahlreichen Ladengeschäften und der Wohnbebauung im Norden (Am Fuchsbogen) sowie den großzügigen Querverbindungen zu angrenzenden Straßen und Geschäftsbereichen war ein zentrales Anliegen im Bebauungsplan Nr. 50/7.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1000 wird gemäß der Forderung aus Bebauungsplan Nr. 50/7 der Baukörper so angeordnet, dass er den stadträumlichen Richtungswechsel zwischen der Industriestraße und den vom Kurt-Huber-Ring beeinflussten Gebäuderichtungen bewerkstelligt. Das dort geplante Seniorenwohnheim wird keine großen Verkehrsbewegungen verursachen.

Die Gartenbereiche gehen fließend in den von Bäumen gesäumten Fuß- und Radweg (öffentlich-rechtlich gewidmeter Eigentümerweg) über und dienen der Verknüpfung von Grün in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung. Zwischen den verschiedenen Nutzungsbereichen übernimmt neben den alleearartigen Baumpflanzungen die bodendeckende Schicht mit niedrigen und mittel hohen Sträuchern zusätzlich eine optische Abgrenzung und Sichtschutzfunktion. Begrünte Lärmschutzwände bis zu einer Höhe von max. 3,50 m schützen die an der Fl.-Nr. 1000/1 nördlich angrenzende Wohnbebauung vor dem zu erwartenden Lärm an der Tiefgarageneinfahrt. Ebenso muss an der südseitigen Grundstücksgrenze die Wohnbebauung vor dem Lärm des nachbarlichen Parkverkehrs geschützt werden.

Am Kurt-Huber-Ring wird die vorhandene straßenbegleitende Eingrünung weiter ergänzt. Für zu rodende Bäume sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzusehen, dies gilt auch für alle anderen Planbereiche.

Die Pflanzen sind entsprechend der Artenlisten in den textlichen Festsetzungen im Grünordnungsplan auszuwählen. Ebenso sind die Pflanzgrößen und Pflanzqualitäten bindend.

Die im Plan als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume sind bei einer Bebauung zu erhalten, in die Freiflächen zu integrieren, dauerhaft zu pflegen und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen an gleicher oder anderer Stelle auf dem Grundstück zu ersetzen.

Um die Qualitätsziele der grünordnerischen Belange zu erreichen, ist ein wichtiger Aspekt die Erhaltung nachbarlicher Grünstrukturen und deren Einbeziehung in die neu zu schaffenden Grünflächen.

#### 4.3 Verkehrliches Konzept

Für den MIV, ÖPNV und ruhenden Verkehr wird die bestehende Situation/Konzept beibehalten.

Für die Fußgänger und Radfahrer wird eine deutliche Verbesserung der Situation und Lückenschluss vorgesehen. So wird (wie bereits im B-Plan 50/7, V+E Plan 50/9 und B-Plan 50/11 vorgesehen) zwischen dem beiden Mischgebieten eine neue Wegeverbindung geschaffen die vom Geschwister-Scholl-Platz (bzw. Kurt-Huber-Ring Süd/AEZ neu) bis zum Bereich der Einmündung der Balduin-Helm-Straße in den Fuchsbogen führt.

Der Bebauungsplan 50/7 sah „ein neues Wegeelement ist die Schaffung einer boulevardähnlichen Achse von der Balduin-Helm-Straße zum Kurt-Huber-Ring (Süd) zur Belebung des neu gestalteten Innenraumes (Flur Nr. 1000).

Das System wird schließlich vervollständigt durch eine Verbindung von diesem Boulevard aus zur Industriestraße und eine Reihe weiterer, aber nachgeordneter Wege.

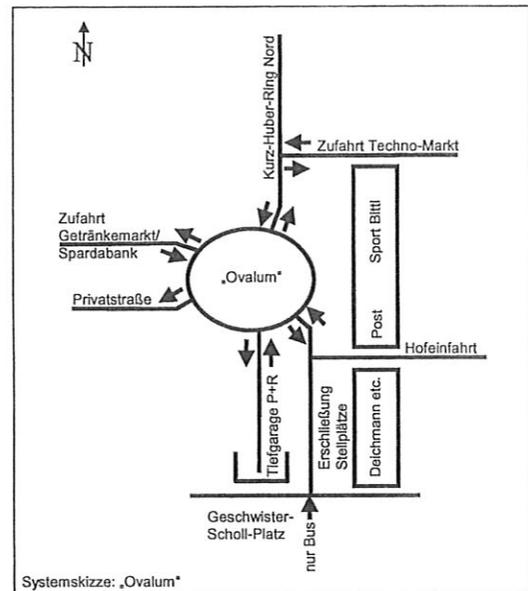
Zur Sicherung des Konzepts (auch als Erschießungsvoraussetzung und Rettungsweg) ist vorgesehen, das beschriebene dominierende Fußgängersystem durch Widmung als öffentl. rechtl. Eigentümerweg, bzw. im Bereich der Flur Nr. 994/8 und 1000/7 durch Beschreibung als öffentliche Verkehrsfläche allgemein durchgängig zu machen.“

Der V+E-Plan 50/9 sah als Zielsetzung folgendes vor:

- Die Zufahrt zur bestehenden Tiefgarage am Geschwister-Scholl-Platz (P+R, Kunden, Privat) wird an den nördlichen Platzrand verlegt. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über den nördlichen Ast des Kurt-Huber-Rings. Der Geschwister-Scholl-Platz wird für den Individualverkehr gesperrt. Lediglich Linienbusse können den Geschwister-Scholl-Platz vom Kurt-Huber-Ring Süd in Richtung Kurt-Huber-Ring Nord queren. Es entsteht ein großer Fußgängerbereich, der den Geschwister-Scholl-Platz bis zur Bahnlinie erweitert.

- Um die vielzähligen Verkehrsbeziehungen am nördlichen Platzrand (Tiefgaragenein- und -ausfahrt, Privatstraße um jetziges AEZ, Zu- und Abfahrt zum Getränkemarkt auf dem benachbarten Grundstück der Sparda-Bank, Erschließungsstraße zur Hofeinfahrt Bittl und den Senkrechtstellplätze vor den östlich gelegenen Geschäften) leistungsfähig abwickeln zu können, wurden vom Ingenieurbüro Obermeyer Planen + Beraten GmbH mehrere Knotenpunktlösungen bezüglich Leistungsfähigkeit, Verkehrsfluss und Verkehrssicherheit untersucht.

Gewählt wurde eine Knotenpunktlösung mit einer in Ost-West-Richtung aufgeweiteten Kreiswendeplatte (sog. Ovalum), da aufgrund der vergrößerten Verkehrsfläche, die eine lagemäßige Entzerrung der vielzähligen Zu- und Abfahrten – vor allem zwischen der Tiefgaragenein- und -ausfahrt und der unmittelbar parallel laufenden Erschließungsstraße zur Hofeinfahrt zwischen Post und Hopffisterei und den Senkrechtstellplätzen vor den östlich gelegenen Geschäften – ermöglicht, das zu erwartende Verkehrsaufkommen bzgl. Leistungsfähigkeit, Verkehrssicherheit und Verkehrsfluss von allen untersuchten Varianten am besten abgewickelt werden kann.



#### 4.4 Entwässerungskonzept

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und versiegelten Flächen ist vollständig auf den Grundstücken in den Kiesuntergrund zu versickern.

Stark belastete Abwässer von versiegelten Flächen müssen über vorgelagerte Ölabscheider der Kanalisation zugeführt werden.

#### 4.5 Brandschutzkonzept

Das MI 1 liegt mit ausreichender Breite an der öffentlichen Verkehrsfläche an. Für den rückwärtigen Bereich werden, im Baugenehmigungsverfahren, ausreichende Aufstell- bzw. Bewegungsflächen für die Feuerwehr bereitgehalten. Die Tiefgarage wird in diesem Bereich mit der Brückenklasse 30 ausgebaut werden müssen.

Für das MI 2 wurden vom Entwurfsverfasser bereits Überlegungen und Gespräche mit der Regierung von Oberbayern geführt. Eine detaillierte Klärung erfolgt im Laufe des Verfahrens. Momentan sind zwei Aufstellflächen im Bereich des nördlichen und südlichen Hof vorgesehen.

Die Anfahrtszone wird bei den grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

## 5 FESTSETZUNGEN

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Hier wird der geplanten Nutzung entsprechend, ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Tankstellen sind nicht zulässig, weil eine Neuerrichtung ausschließlich als Großtankstellen mit Supermarkt und Waschanlage erfolgt. Der 24-stündige Betrieb derartiger Tankstellen ist mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar und an dieser Stelle (Übergang zur Wohnbebauung) nicht erwünscht. Ebenso sind Gartenbaubetriebe nicht zulässig, weil ihre Neuerrichtung durch Freiflächen und Gewächshäuser einen hohen Flächenverbrauch benötigt und nicht an diese Stelle passen.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um einen Trading-Down-Effekt zu verhindern. Die Stadt Fürstenfeldbruck (z.B. im Gewerbegebiet Hasenheide, V+E-Plan 50/9) Gewerbegebiete bzw. Kerngebiete besitzt in denen Vergnügungsstätten zulässig sind.

Nachdem für die Fl.-Nr. 1000 ein Nutzung im Sinne von Seniorenwohnen oder Pflege (Pflegeheim) und für die Fl.-Nr. Wohngebäude und ein gemischt genutztes Gebäude vorgesehen ist, ist die Festsetzung eines Mischgebietes (auch als Abstufung der Nutzungen) richtig, da dieses Gebiet der Unterbringung von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören ermöglicht. Ein Pflegeheim weist typischerweise eine wohnähnlichen Unterbringung der betreuten Personen auf und ist auf Grund der Zweckbestimmung des Mischgebietes allgemein zulässig. Sollte das Pflegeheim dem Sinn und Zweck einem Langzeitkrankenhaus gleichkommen sind sie Anlage für gesundheitliche und soziale Zwecke auch allgemein zulässig.

### 5.2 Problematik der Einzelhandelsverkaufsflächen

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes 50/7 „wurden im Verfahren mehrere Träger öffentlicher Belange (Reg. v. OBB, Höhere Landesplanung, RPV, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum, Landratsamt, Bund Naturschutz) in ausführlichen Stellungnahmen die Wechselbeziehungen zwischen dem Innenstadt Zentrum und anderen Nebenzentren der Stadt Fürstenfeldbruck herausgearbeitete insbesondere dem hier behandelten S-Bahn--nahen Versorgungszentrum Buchenau/Fürstenfeldbruck West, das ca. 1/3 der Stadtbevölkerung anspricht.

Obgleich es sich dabei um eine „städtebaulich integrierte Lage“ handeln werden bei weiterem ungesteuerten Anwachsen der Einzelhandelsverkaufsflächen Nachteile für die Innenstadt befürchtet.

Auf die spezielle Problematik von Einkaufszentren (§ 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) wird ausdrücklich hingewiesen und ausgeführt, dass hierfür die Ausweisung als Sondergebiet oder Kerngebiet und eine regional- und landesplanerische Überprüfung vorzugehen muss. Einzelhandelszentren könnten auch durch vieles sich ungesteuert entwickelnde Verkaufsfläche, entstehen, die jedes für sich zwar unter der Grenze des § 11 Abs. 3 BauNVO lägen, in ihrer Addition aber landesplanerisch nicht mehr hinnehmbar seien.

Bei Nichtbeachtung der landesplanerischen Bedenken wird der Verlust von Städtebauförderungsmitteln nicht ausgeschlossen.

Abschließend wird eine Abstimmung der Art und des Umfangs der Nutzung mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan gefordert die erste Entwurfsfassung sei ohne starke quantitative und qualitative Einschränkungen nicht mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar.

In der Folge kam es zu intensiven Abstimmungsgesprächen insbes. mit der Regierung v. Oberbayern und dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum. Parallel dazu erfolgten zahlreiche Gespräche mit den wesentlich betroffenen Grundstückseigentümern.

Seitens der Stadtverwaltung und des Planers wurde dabei stets darauf hingewiesen dass neben den durchaus nachvollziehbaren Bedenken der Träger öffentliche Belange noch weitere Belange zu beachten und abzuwägen seien:

- Der Bestandsschutz des alten, rechtsgültigen Bebauungsplanes darf nicht ohne Not unterschritten werden (Entschädigungsansprüche Grundsätze der Gleichbehandlung Willkürverbot. Vertrauensschutz)
- Eigentümerwünsche können sicherlich teilweise eingedämmt (falls überzogen) oder in ihrer Zielrichtung umgelenkt aber nicht völlig ignoriert und unterdrückt werden. Sie repräsentieren letztlich die Investitionskraft und -bereitschaft die zum Gelingen einer sinnvollen städtebaulichen Neuorientierung fundamental gebraucht wird.  
Die Stadt benötigt außerdem zur Realisierung des Planes an verschiedenen Stellen Zugeständnisse und Mitwirkung der Eigentümer (MVV-Parkdecks Wege, Grünflächen etc.). Hierzu ist ein Mindestkonsens und eine Vertrauensbasis zu erhalten.
- Bei Einführung zusätzlicher Instrumente in die Festsetzungstechnik des Bebauungsplanes droht Oberregulierung und Starrheit, die im Vollzug nicht mehr beherrschbar sein könnte. Sie stünde auch im Widerspruch zur Zielsetzung eines „schlanken Bebauungsplanes“.

Vor diesem Hintergrund wurde Grundstück für Grundstück durchgesehen und folgendes Regelungskonzept erarbeitet:

- Zusätzlich zu den üblichen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung durch GRZ und GFZ wird jedem Grundstück eine Obergrenze für Einzelhandelsverkaufsflächen gesetzt ("Deckelung2).
- Dabei wird "food" (Lebensmittel) und „nonfood“ (übrige Sortimente) unterschieden.
- Die von ICON abgegebene ergänzende gutachterliche Aussage v. 29.10.99 enthält Auflistungen von Sortimenten und Absatzformen, die als unproblematisch bezüglich der Innenstadt gelten. Der Vorstellung diese Auflistung als schriftliche Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen können Verwaltung und Planer aus den eingangs ausgeführten Gründen nicht folgen.  
Hinzu kommt die Tatsache, dass im Bebauungsplan ausschließlich rechtlich eindeutige und ausdefinierte Sachverhalte als Festsetzung aufgenommen werden können. Die vom Gutachter und der Fachwelt verwendeten Begriffe erfüllen diese Voraussetzungen zur Zeit nicht.  
Es erscheint bei dieser Sachlage angemessen und vertretbar, die Auflistungen unter den Hinweisen zur Verdeutlichung der planerischen Zielsetzung aufzunehmen und durch schriftliche Festsetzung diese Nutzung zwar generell vorzuschreiben, aber im Einzelfall Spielraum zu lassen.“

Diese Zielsetzung wird im Plangebiet beibehalten und auf Grund der Entwicklung im V+E-Plan 50/9 angepasst. Hier wurde 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche food mit 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche non-food getauscht. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Mischgebietes großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind. Auf Grund der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO wird bei einer Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> von der Großflächigkeit ausgegangen.

Um der besonderen Situation gerecht zu werden wird die Verkaufsfläche auf das Erd- und 1. Obergeschoss des straßenseitigen Baukörpers beschränkt. Besondere städtebauliche Gründe liegen hier auf Grund der Äußerung der Regierung von Oberbayern und des Regionalen Planungsverbandes vor. Als besondere städtebaulicher Grund sind:

- Die Anpassungspflicht des § 1 Abs. 4 BauGB (Ziele der Raumordnung),
- die Fortführung der bereits am Geschwister-Scholl-Platz vorhandene vertikale Nutzungsmischung (z.B. Sportgeschäft, Spielgeschäft etc.) und
- die Vermeidung der Verödung (vor allem am Abend und Wochenende)

anzuführen.  
„Dieser <Baukörper> weist im Erdgeschoss eine Geschossfläche von ca. 1.380 m<sup>2</sup> und im OG von ca. 960 m<sup>2</sup> auf. Eine Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> ist somit nur durch eine zusätzliche Einzelhandelsnutzung im Obergeschoss erreichbar (zusammen ca. 2.340 m<sup>2</sup> Geschossfläche). Es wird jedoch davon ausgegangen, dass insgesamt keine wesentlich größere Verkaufsfläche als 1.400 m<sup>2</sup> realisierbar sein wird.“ (vgl. Sachvortrag 51. Umwelt- und Planungsausschuss vom 21.03.2007, S. 11 )

Eine Festsetzung der Größe bzw. Lage der Verkaufsfläche ist für den rückwärtigen Bereich MI 1 und den Bereich MI 2 entbehrlich. Da in diesem Bereich angesichts der planerischen Absicht, im MI 1 im rückwärtigen Bereich eine Wohnbebauung zu ermöglichen und im Bereich des MI 2 ein Seniorenwohnheim anzusiedeln (Planung bzw. Baugenehmigung SenVital) kein Einzelhandel vorgesehen ist.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche, die Geschossfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlage (Wand- und Gebäudehöhe) bestimmt. Dabei werden die bisher zulässigen Werte im Wesentlichen beibehalten, die der Geschossfläche im MI 1 erhöht.. Wie im bisherigen Bebauungsplan geht die Planung davon aus, das bestehende Baurecht zu erhalten.

Ferner dürfen die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen die zulässige Grundfläche um bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschreiten. Dies ist für die angestrebte bzw. geplante Nutzung notwendig.

Wie sich durch Baugenehmigung der Sportschule, Fl.-Nr. 994/12 ergeben hat ist der Ansatz des Bebauungsplanes 50/7 nicht praxisnah.

Dieser begründete die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO wie folgt: „Unberührt bleibt die Regelung der BauNVO (50 v. Hundert Überschreitung durch Nebenanlagen zulässig). Es ist festzuhalten, dass eine Umstrukturierung der bisher auf großflächiges Produzieren und Lagern abgestellten rein gewerblichen Nutzung auf höherwertige und vielfältiger gegliederte Nutzung eines lebendigen Ortsteilzentrums auch zu anderen schlankeren und höheren Baustrukturen mit weniger Flächenbedarf führen muss.“

Um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, sind befestigte Flächen, wie Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Die Höhenentwicklung und bauliche Gestaltung begründet sich auf das Konzept des Bebauungsplanes 50/7. „So wird das Höhenkonzept mit überwiegend II-III Vollgeschossen eine ruhige Grundhaltung an. Generell sind oberhalb der Vollgeschosse ausgebaute Dächer (Nichtvollgeschosse) mit einer

*Dachneigung von 30-35 Grad zulässig. Da es sich bei dem Planungsgebiet um einen Übergangsbereich zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung (mit zwei Vollgeschossen B-Plan 53 östlicher Kurt-Huber-Ring) wird die Höhenbegrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.*

*Um auch moderneren Tendenzen gerecht zu werden ist alternativ die Ausbildung von allseits zurückgesetzten Terrassengeschoßen mit einer Pult- oder Satteldachneigung von 0-15 Grad zulässig. Die Terrassengeschoße dürfen nicht mehr als 2/3 der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses erhalten. Sofern in Ausnahmefällen nur 1 Vollgeschoss gebaut wird, beträgt die zulässige Pult- oder Satteldachneigung ebenfalls 0-15 Grad.“*

Die festgesetzte Geschossfläche bezogen auf die Baugrundstücke übersteigt GFZ-Richtwert von 0,80 des Flächennutzungsplanes. Wird das gesamt Plangebiet herangezogen liegt die GFZ bei 0,794 unter der des Flächennutzungsplanes. **Der Bebauungsplan kann, nach Aussage des Landratsamtes, noch als aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet gelten.**

#### Hinweis:

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagen und Stellplätze unberücksichtigt, da diese nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind und somit nicht zur zulässigen Geschossfläche hinzugerechnet werden (vgl. § 20 Abs. 4 BauNVO).

Art Fl.-Nr. Lage	GR Bestand+Neu	GF Bestand	GF Neu	GF-Mehrung Absolut Prozentual
<b>MI 1 (G2a - MI)</b> Fl.-Nr. 1000/1 Kurt-Huber-Ring 2	2.994 m <sup>2</sup>	5.614 m <sup>2</sup>	6.750 m <sup>2</sup>	+1.136 m <sup>2</sup> +20,2 %
<b>MI 2 (E<sub>neu</sub>-MI)</b> Fl.-Nr. 1000 Löwengas	2.858 m <sup>2</sup>	6.100 m <sup>2</sup>	6.100 m <sup>2</sup>	- 0 m <sup>2</sup> - + 0,0%
			6.450 m <sup>2</sup>	+350 m <sup>2</sup> + 5,7 %

**Um hier die Unterbringung von betreuten Personen zu begünstigen, wird einer Überschreitung der Geschossfläche für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zulässig erklärt.**

#### 5.4 Überbaubare Grundstückfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch die Festlegung der Baufenster, die den jeweiligen Hochbauentwurf umsetzen. Dabei werden differenzierte Festsetzungen zu der Lage der Nebengebäude getroffen.

Um im Bereich der Kurt-Huber Straße besondere baugestalterischer und städtebaulicher Absichten (Fassung des Straßenraumes) zu erhalten wird eine straßenseitige Baugrenze festgesetzt. Dabei werden erdgeschossige Arkaden/Überbauung allgemein als zulässig erklärt.

#### 5.5 Erschließung

Die bestehenden Straßen und zukünftige Stichstraße sind für die Erschließung der Grundstücke ausreichend.

Für die Stichstraße wird der Vorentwurf des Ingenieurbüros Dost übernommen. Dieser setzt einen Straßenraum von 12,0 m fest. Der neben der Fahrbahn von 5,5 m, einen Gehweg mit 1,5 m und einen Parkstreifen von 2,25 m Breite vorsieht. Die Fahrbahnbreite von 5,50 m leitet sich aus EAE 85/95 Entwurfselement in Industrie- und Gewerbegebieten S. 70 ab. Durch die Vorentwurfsplanung des Ingenieurbüros Dost wird der gewünschte Wendanagentyp 6 und 7 (Wendeschleife laut EAE 85/95 S. 52) auf einen Durchmesser von ca. 21 m reduziert

Für den gemeinsamen Geh- und Radwegverbindung wird eine Breite von 3,0 m (AW 1 mit einer Breite von 3,0 m aus EAE 85/95 Entwurfselemente für stadtkernnahem Altbaugebiete S. 68) festgesetzt, dies ist ausreichen um ein Nebeneinander fahren, Überholen und Begegnen gut zu ermöglichen (EAE 85/95 S. 27).

Am Endpunkt des Kurt-Huber-Rings wird das so genannte Ovalum festgesetzt. Nachdem hier keine detaillierten Pläne vorliegen, werden die Abmessungen der Hochbauplanung für die Fl.-Nr. 1000/1 übernommen. Um die Leistungsfähigkeit des Ovalums zu verbessern werden, für das MI 1, die Richtungen der Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Die Sichtfelder werden nach EAE 85/95 (S. 62 Tabelle 13 und 14) als Anfahrtsicht von der Stichstraße g ( $v=50\text{km/h}$  Hauptverkehrsstraße/Hauptsammelstraße mit 70 m) nachgewiesen. Nachdem sich die Sichtfelder auf öffentlicher Verkehrsfläche befinden ist es nicht erforderlich den Geltungsbereich zu ändern.

### 5.6 Bauliche Gestaltung

Die bauliche Gestaltung bleibt hier bei dem bereits im Bebauungsplan Nr. 50/7 entwickelten Konzept. „Hinzu kommen einige Begrenzungen für Giebelbreiten, Wand- und Firsthöhen. Die Grenzen sind nicht allzu eng gesteckt. Sie werden im Normalfall beim Gebäudeentwurf wenig stören und dienen letztlich nur der Vermeidung extremer Ergebnisse.“  
Ferner werden Regelungen zu Werbeanlagen aufgenommen.

### 5.7 Abstandsflächen

Als Abstandsflächen werden im MI die gesetzlichen nach BayBO angeordnet. Dies bedeutet in den Mischgebieten 1 H (bzw.  $\frac{1}{2}$  H Schmalseitenprivileg) mindestens 3 m.

Im MI 1 für Baukörper 1 wird, um den Straßenraum zu fassen, eine Sonderregelung mit einer Abstandflächentiefe zum Kurt-Huber-Ring auf 12,0 m festgesetzt. Erforderlich ist dies wegen der Verwirklichung besonderer baugestalterischer und städtebaulicher Absichten (Fassung des Straßenraumes).

Die Abstandsflächen des Baukörpers 1 (MI 1) überschreiten die Straßenmitte im Durchschnitt um ca. 2 m. Dies kann hingenommen werden, da selbst bei einer straßenraumfassenden Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. 997/5 (Kurt-Huber-Ring 1) eine Überlappung der Abstandsflächen ausgeschlossen werden kann. Hierbei wurde zugrunde gelegt, dass eine ähnliche Bebauung (Höhe und Lage) wie auf Fl.-Nr. 997/6 (Kurt-Huber-Ring 5, Bebauungsplan Nr. 50/4 „Zwischen Kurt-Huber-Ring und S-Bahnlinie“) ermöglicht werden müsste. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan (Nr. 50 „Industriestraße West“) sieht für das Grundstück Fl.-Nr. 997/5 keine derartige Möglichkeit vor.

Dabei entstehen folgende Abstände zu den nächsten Gebäuden:

Richtung	Max. zulässig WH FH GH	Breite des Bauraumes	Zu Grundstück
<b>Bauraum 1</b>			
nach Süden	WH 12,0 m FH 17,0 m GH 16,5 m	16,0 m	ca. 30 m bis zum nächsten Gebäude (Geschwister Scholl Platz 2/V+E-Plan 50/9)
nach Osten		60,3 m	ca. 26 m (Kurt-Huber Ring 2, 5)
nach Norden		16,0 m	ca. 10,7 m (Am Sulzbogen 1 Neubau/B-Plan 50/10)
nach Süden	WH 5,0 m FH 8,0 m GH 5,0 m	25,0 m	ca. 30 m bis zum nächsten Gebäude (Geschwister Scholl Platz 2/V+E-Plan 50/9)
nach Norden		25,0 m	ca. 10,7 m (Am Sulzbogen 1 Neubau/B-Plan 50/10)
<b>Ga/St TG-Rampe</b>			
Nach Norden	WH 5,0 m FH 8,0 m GH 5,0 m	10,0 m	ca. 10,8 m (Am Sulzbogen 3 Neubau/B-Plan 50/10)
<b>Bauraum 3</b>			
nach Norden	WH 12,0 m FH 17,0 m GH 16,5 m	40,6 m	ca. 9,5 m (Am Sulzbogen 5 Neubau/B-Plan 50/10)
<b>Lärmschutzwand</b>			
Nach Süden	Höhe 3,0 m	Länge 55,0 m	ca. 27,5 (Geschwister Scholl Platz 2/V+E-Plan 50/9)

Diese Regelungen sind, im Hinblick zu den Nachbarn, vergleichbar mit den Abstandsregelungen der BayBO (Schmalseitenprivilegs), so wird davon ausgegangen, dass die Belichtung, Belüftung, Sozialfriede und der Brandschutz gewährleistet bleiben. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

### 5.8 Stellplätze

Für das MI 1, wird eine Tiefgarage als Großgarage vorgesehen. Um den Verkehrsfluss zu ordnen wird eine getrennte Ein- und Ausfahrt vorgesehen.

Für das MI 2, wird ein Pflegeheim mit 152 Plätzen angeboten für die Ermittlung der Stellplatzzahl wird auf das Gutachten von Lang+Burghardt (März 2006 zurückgegriffen. Dieses stellt ein Bedarf von mindestens 30 Stellplätzen fest, der abweichend von der Stellplatzsatzung festgesetzt wird.

## 5.9 Immissionsschutz

Von Seiten der Stadt wurde das Ingenieurbüro Greiner mit einer Schalltechnische Untersuchung beauftragt. Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Stadt Fürstenfeldbruck plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50/11. Dort sollen ein Büro- und Geschäftshaus, zwei Wohnhäuser und ein Altenwohnheim in einem Mischgebiet entstehen. Für die Anwohner und Mieter der Wohn- und Bürobauung sind in etwa 90 Tiefgaragenstellplätze und für die Kunden ca. 31 oberirdische Parkplätze vorgesehen.

In nördlicher, östlicher und südlicher Richtung befindet sich Bebauung mit Wohn- und gewerblicher Nutzung. Westlich und nordwestlich grenzen mehrere gewerblich genutzte Grundstücke an das Plangebiet an (vgl. Anhang A, Seite 2).

Es ist zu prüfen, ob aufgrund der gewerblichen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der geplanten und bestehenden angrenzenden Wohnbauung eingehalten werden können.

### **Berechnungsergebnisse**

Die Berechnungen zeigen aufgrund des unter Gutachten Greiner Punkt 4 genannten Schallemissionsansatzes während der Tages- und Nachtzeit folgende Ergebnisse:

#### Altenwohnheim

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel nachts mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für MI-Gebiete (45 dB(A) nachts) zeigt an dem geplanten Seniorenwohnheim folgende Ergebnisse (vgl. Anhang A, Seite 2, Anhang B, Seite 3):

Mit Schallschutzmaßnahmen

An dem geplanten Seniorenheim können die Immissionsrichtwerte mit Ausnahme der Südfassade des westlichen Gebäuderiegels (vgl. IP 1-2) während der Nachtzeit eingehalten werden. An der westlichen Südfassade (vgl. IP 1-2) werden die Immissionsrichtwerte für MI-Gebiete um 2 dB(A) nachts überschritten.

Ohne Schallschutzmaßnahmen

Werden die unter Punkt 7 beschriebenen Schallschutzmaßnahmen nicht berücksichtigt, so werden am IP 1-2, IP 1-3 und IP 2-2 die Immissionsrichtwerte in der lautesten Nachtstunde um 1 dB(A) bis 3 dB(A) überschritten. An den weiteren Immissionsorten bzw. Fassadenabschnitten können die Immissionsrichtwerte jedoch eingehalten werden.

Anmerkung:

Die Fassadenabschnitte, an denen die Immissionsrichtwerte überschritten werden und aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, sind im Gutachten in der Abbildung im Anhang A auf der Seite 2 gekennzeichnet.

#### geplante Wohn- bzw. Bürobauung im MI-Gebiet

An der geplanten Wohnbauung (vgl. IP 3-1 bis 3-4) werden die Immissionsrichtwerte für MI Gebiete tags und nachts eingehalten.

Auch an dem Bürogebäude (vgl. IP 6-1 bis 6-3) werden die Immissionsrichtwerte tags eingehalten.

In der Nacht werden an dem Bürogebäude am IP 6-2 die Immissionsrichtwerte um bis zu 3 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen werden in Summe durch die Abfahrt aus der Tiefgarage und der südlich gelegenen Stellplätze (Parkplatz N/W) verursacht. Da die Schallemissionen der privat genutzten Tiefgarage in Bezug auf die eigene Bauung beurteilungsfrei sind, können dort jedoch die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

#### bestehende bzw. geplante Wohnbauung im WA-Gebiet

An der bestehenden Wohnbauung im WA-Gebiet (vgl. IP 4, 5 und 7) werden die Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete (55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts) tags und nachts eingehalten.

Fazit:

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes 50/11, sofern der unter Punkt 4 beschriebene Betriebsablauf eingehalten wird und die unter Punkt 7 und 8 genannten Schallschutzmaßnahmen, des Gutachten Greiner, entsprechend umgesetzt werden.

## 5.10 Bepflanzung

Die Bepflanzung orientiert sich an den Maßgaben des zum Bebauungsplan Nr. 50/7 zugehörigen Grünordnungsplanes. Fortbestand hat daher die Verwendung von vorwiegend heimischen, standortgerechten Gehölzen und Sträuchern. Zusätzlich wird versucht die neugeschaffenen Fuß- und Radwegeverbindung alleeartig gut einzugrünen, um eine attraktive fußläufige Verbindung von Wohngebiet und Gewerbegebiet zu erhalten. Die Festsetzungen zu Baumpflanzungen durch Planangaben und Text sind bindend und können nur verändert werden, wenn in den Grundzügen der Charakter der Planung erkennbar bleibt.

## 6 VER- UND ENTSORGUNGEN

### 6.1 Stromversorgung

Erfolgt über die Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH.

### 6.2 Wasserversorgung/Löschwasserversorgung

Erfolgt über die Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH.

Laut den Richtwerten für Löschwasserbedarf des DVGW ist in den Mischgebieten, einer GFZ von größer 0,7 und einer Vollgeschosszahl von größer als 3 (Terrassengeschoss als Vollgeschoss) geplant, dies benötigt bei geringer und mittlerer Brandausbreitung eine Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h vor (Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW). Sollte eine Differenz zwischen Bedarf und Bestand vorhanden sein, wird dies über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Bauherrn und Stadt Fürstenfeldbruck gesichert.

### 6.3 Abwasserentsorgung

Erfolgt über die Stadt Fürstenfeldbruck.

### 6.4 Müllentsorgung

Erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck.

### 6.5 Fernmeldeversorgung

Erfolgt über die Telekom.

### 6.6 Erdgasversorgung

Erfolgt über das Netz der Erdgas Südbayern GmbH.

### 6.7 Fernwärmeanschluss

Erfolgt über die Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH

### 6.8 Spartengespräch/Grabungsarbeiten

Es wird angeregt bereits bei der Planung der öffentlichen Verkehrsfläche ein Spartengespräch mit den Ver- und Entsorgungsträgern durchzuführen. Nachdem im überplanten Bereich Kabeltrassen der Versorger vorhanden sind, sollen diese vor Grabungsarbeiten überprüft und mit den Versorgern abgestimmt werden.

## 7 FLÄCHENVERTEILUNG – BAULICHE NUTZUNG

### 7.1 Flächenverteilung

Mischgebiet (Baugrundstück § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 13.865 m <sup>2</sup>	80,0 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 3.470 m <sup>2</sup>	20,0 %
<b>Gesamte Plangebiete</b>	<b>ca. 17.335 m<sup>2</sup></b>	

### 7.2 Versiegelung geplant

Bauland (§ 19 Abs. 3 BauNVO)	max. 13.865 m <sup>2</sup>	
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	max. 5.852 m <sup>2</sup>	GRZ ca. 0,42
Grundfläche versiegelt (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	<b>max. 11.092 m<sup>2</sup></b>	MI GRZ <sub>§19IV</sub> 0,80
Geschossfläche (§ 20 Abs. 1 BauNVO)	max. 13.700 m <sup>2</sup>	GFZ ca. 0,988
<b>Bezogen auf den Geltungsbereich</b>		<b>GFZ ca. 0,79</b>
Straßenverkehrsfläche	<b>max. 3.470 m<sup>2</sup></b>	
<b>Versiegelte Fläche</b>	<b>max. 14.562 m<sup>2</sup></b>	<b>84,00 %</b>

### 7.3 Versiegelung zulässig

Bauland (§ 19 Abs. 3 BauNVO)	max. 14.070 m <sup>2</sup>	
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	ca. 5.852 m <sup>2</sup>	GRZ ca. 0,42
Grundfläche versiegelt (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	<b>max. 8.887 m<sup>2</sup></b>	GRZ <sub>§19IV</sub> 0,63
Geschossfläche (§ 20 Abs. 1 BauNVO)	max. 11.714 m <sup>2</sup>	GFZ ca. 0,834
– Straßenverkehrsfläche	3.313 m <sup>2</sup>	
<b>Versiegelte Fläche</b>	<b>max. 12.199 m<sup>2</sup></b>	<b>70,37 %</b>

## 8 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht gemäß § 2 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50/11 'Löwengasareal' der Stadt Fürstfeldbruck.

### 8.1 Lage und Nutzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50/11 mit integriertem Grünordnungsplan liegt im Stadtteil Buchenau der Großen Kreisstadt Fürstfeldbruck. In diesem Stadtgebiet findet man sowohl Gewerbe als auch Wohnbereiche. Die Größe des Planungsgebietes beläuft sich auf 17.335 m<sup>2</sup>. Aktuell liegt das Gelände weitgehend brach, da die bisherige industrielle Nutzung durch eine Gasabfällanlage bereits seit längerem nicht mehr existiert und die Gebäude und Anlagen bereits früher abgebaut wurden. Mittlerweile hat sich am Kurt-Huber-Ring eine Zwischennutzung durch eingeschossige Flachdachgebäude (Sparda-Bank, Löwengas-Vertrieb) und diverse Fastfood Angebote angesiedelt. Rückwärtig dazu gibt es den AEZ-Getränkemarkt, der in einem provisorischen Zelt untergebracht ist. Im Anschluss daran befinden sich Bau-Lagerflächen für kleine Betriebe und für eine nahe gelegene Baustelle. Bei der jetzigen Nutzung der Flächen handelt es sich insgesamt um einen vorübergehenden Zustand.

Das vorwiegende Bestreben für eine Änderung des bisherigen B-Planes Nr. 50/7 ist, das Planungsgebiet städtebaulich neu zu ordnen und die aktuellen Entwicklungen mit einfließen zu lassen. Die bereits im Bebauungsplan 50/7 vorgesehene Fuß- und Radwegeverbindung von „Am Fuchsbogen“ über „Geschwister-Schöll-Platz“ zum „Kurt-Huber-Ring“ ist gegenwärtig bereits im südlichen Bereich außerhalb des Planungsgebietes des 50/11 eingerichtet und im gültigen Bebauungsplan 50/9 festgeschrieben. Nach Norden ist diese fußläufige Verbindung im Bebauungsplan 50/10 festgeschrieben, allerdings noch nicht vollzogen. Vervollständigt wird diese Achse nun durch die Anlage eines Fuß- und Radweges zwischen den Grundstücken der Fl.-Nr. 1000 und 1000/1. Dieser wird durch die Umwidmung einer privaten Fläche zu einem öffentlich-rechtlich gewidmeten Eigentümerweg der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt. Über Altlasten im Planungsgebiet ist nach den bisherigen Erkenntnissen nichts bekannt.

### 8.2 Vorhandene Grünstruktur

Es liegt eine von den menschlichen Eingriffen stark gestörte Grünstruktur vor.

Auf den großen Brachflächen der Fl.-Nr. 1000/1 ist in den Randbereichen teilweise eine Gehölz- und Krautschicht angesiedelt, die mittlerweile eine Höhe von ca. 2 m erreicht hat und sich in zwei Flächen von 150 und 170 m<sup>2</sup> aufteilt. Diese Pflanzen sind vorwiegend den Pioniergesellschaften zuzuordnen.

Im Bereich der Fl.-Nr. 1000 ist das Gelände momentan eine offene Kiesfläche, die als Lagerplatz für die Baustelle des AEZ zur Verfügung steht. Am Kurt-Huber-Ring sind straßenbegleitend, einreihig Bäume gepflanzt.

### 8.3 Vegetation und Fauna

Rechtsverbindlich geschützte Bereiche wie Natur- und Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, faktische bzw. potentielle Vogelschutz- und FFH-Gebiete liegen für den Bebauungsplanbereich nicht vor. Über den Bestand der Fauna im Bebauungsplanbereich bestehen keine Angaben. Da es keine Hinweise auf besonders seltene bzw. schützenswerte Arten gibt, wird davon ausgegangen, dass dies ursächlich durch die anthropogenen Störungen bedingt ist. Besondere Funktionen (z.B. Vernetzungsfunktionen von Heckenstrukturen) wurden nicht festgestellt, werden aber - soweit möglich - in den festgesetzten Ausgleichsflächen berücksichtigt.

Da sich im Planungsgebiet bis auf minimale Pionierpflanzenflächen keine nennenswerten Grünflächen befinden, die es zu schützen gilt, kann die Situation zukünftig nur verbessert werden. Durch Neupflanzungen muss das Grünvolumen drastisch gesteigert werden. Dadurch wird das Ortsbild positiv aufgewertet und Lebensraum für Kleintiere geschaffen. Die Rodung von Pioniergehölzen ist daher nicht

als ausgleichswürdig anzusehen, für die Rodung eines bestehenden Straßenbaumes, der sich im Bereich einer zukünftigen Einfahrt befindet, muss ein neuer Straßenbaum gepflanzt werden.

Die Pflanzbindungen sind als textliche Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplans und somit verbindlich. Die Art der Bepflanzung ist aus der Planfassung ersichtlich und gemäß der Pflanzenszusammenstellung auszuführen. Als Positiv ist zu bewerten, dass mehr Bäume zur Pflanzung vorgesehen sind als im bisherigen Bebauungsplan.

Insgesamt gesehen erfährt das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ im Bebauungsplanbereich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

#### 8.4 Naturräumliche Gliederung, Geologie und Boden

Das Planungsgebiet befindet sich naturräumlich gesehen im Fürstenfeldbrucker Hügelland, eine Altmoränenlandschaft geschaffen in der Würmeiszeit. In der Umgebung findet vorwiegend Wald- und Grünlandnutzung statt.

Die 25-30 cm starke Oberbodenschicht gründet auf kiesigem Sand/sandigem Kies. Dadurch ergibt sich eine generelle Eignung des Planbereichs zur Verrieselung des Oberflächenwassers. Entsprechend § 1a Abs. 1 des BauGB wird der in der Planung vorgesehene Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß reduziert.

Die unversiegelten Flächen der Grundstücke sind entsprechend der Planung als Pflanz- oder Rasenflächen anzulegen. PKW-Stellplätze, die nicht der Bodenkontamination ausgesetzt sind, werden mit versickerungsfähigen Belägen befestigt. Sämtliche Freiflächen auf Tiefgaragen, die nicht als Verkehrsflächen genutzt werden, werden mit einer Schicht von mind. 40 cm Humus überdeckt und begrünt.

Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes Fürstenfeldbruck handelt es sich bei der Fl.-Nr. 1000 der Gemarkung Fürstenfeldbruck um den Altstandort „Löwengas“; das Gelände wurde 2002 untersucht und dabei lokale Auffüllungen und Kontaminationen festgestellt. Das im Bebauungsplan liegende nördliche Teil der gesamten Untersuchungsfläche wurde bisher nicht saniert; dies soll nach Verkauf bei erneuter Bebauung geschehen.

#### 8.5 Klima

Durch das Bauvorhaben wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

Durch den motorisierten Individualverkehr und die Baustellenfahrzeuge entstehen Emissionen von Stäuben, Abgasen und Lärm. Je nach vorherrschender Windrichtung werden Sie mehr, oder weniger stark in angrenzende Flächen verlagert. Dies wird sich auch in Zukunft nicht verhindern lassen, allerdings werden die Emissionen in einzelnen Bereichen konzentriert.

Die geplante Begrünung und die Errichtung von Lärmschutzwänden an den sensiblen Verkehrsknotenpunkten können eine Verringerung der Emissionen erreichen. Insgesamt werden durch die Wohnungsneubauten auf der Fl.-Nr. 1000/1 Menschen zuziehen und damit auch der Verkehr zunehmen. Das Büro- und Geschäftshaus am Kurt-Huber-Ring wird zwar die Straßenemissionen abschirmen, aber durch die ober- und unterirdischen Parkplätze zusätzlich Verkehr ins Grundstück ziehen. Die Tiefgarageneinfahrt befindet rückwärtig zwischen Wohnbebauung und Bürogebäude, so dass Verkehrslärm und Abgase von der Straße in das Grundstück verlagert werden.

Am geplanten Seniorenheim (Fl.-Nr. 1000) ist durch das Pflegepersonal und Besucher mit einem regelmäßigen An- und Abfahrtsverkehr zu rechnen.

Grundsätzlich wird durch eine Eingrünung zu den angrenzenden Grundstücken eine Verringerung der Emissionen erreicht, nennenswerte Immissionsbelastungen bzw. Veränderungen, die im Hinblick auf die Grenzwerte der TA Luft zu untersuchungsrelevanten Situationen führen könnten, sind nicht zu erwarten. Die Belastungen durch Lärmemission werden unter Punkt 3.4 erläutert und sind im Textteil zum Bebauungsplan festgeschrieben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zu ca. 70 % (ohne Straßenflächen) versiegelt. Durch die zukünftig gute Durchgrünung und die vorgeschriebene Dachbegrünung auf Nebengebäuden und auf dem Dach des Seniorenheimes wird die Abstrahlungswärme bei Sonnenschein geringfügig vermindert, Staub gebunden und die Speicher- und Verdunstungsfähigkeit von Niederschlagswasser verbessert. Insgesamt kann nur eingeschränkt von einer Verbesserung des Kleinklimas ausgegangen werden. Auf den Kies- und Brachflächen entstehen eine Bebauung, Straßen, Wege und Grünflächen.

Gegenüber der jetzigen teil- und vollversiegelten Fläche (10.692 m<sup>2</sup>) sieht die Planung in Zukunft eine geringere Versiegelung (9.569 m<sup>2</sup>) vor.

Als Maßnahme zur Minimierung der durch die Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft wurde folgendes im Bebauungsplan festgesetzt: Bindung von Staub und Luftschadstoffen durch Pflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Außerdem ist eine Begrünung der Fußwege, Stellplätze und der Verkehrsgrünflächen an den Straßen mit Laubbäumen vorgesehen.

#### 8.6 Wasser

Zum Grundwasserstand liegen folgende Erkenntnisse vor: Vom Nachbargrundstück 1000/2 liegt dem Wasserwirtschaftsamt München der Ausbauplan eines Brunnens und eine Grundwasserstandsmessung vom 11.7.1983 vor. Seinerzeit wurde ein GW-Stand von 9,5 m u. GOK (bei Mittelwasserverhältnissen) gemessen. Am 10.7.2003 lag der GW-Stand bei 16,3 m u. GOK (etwas niedriger als Mittelwasser).

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der versiegelten Flächen wird auf den Grundstücken in den Kiesuntergrund versickert. Zur Rückhaltung von Regenwasser bei starken Regenfällen sind flächige Mulden- oder Mulden-Rigolen-Versickerungen vorzusehen. Durch die Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser in den Mulden wird der Oberflächenwasserabfluss reduziert und die Grundwasserneubildung gefördert. Darüber hinaus werden Stellplätze, wenn möglich Fahrflächen und Nebenwege mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt und Flachdächer auf Nebengebäuden und Garagen bis zu einer Dachneigung von 10° mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt. Durch die hohe Überdeckung der Tiefgaragen wird die Filter- und Speicherfähigkeit des Bodens in diesen Bereichen weitgehend erhalten.

#### 8.7 Landschaftsbild/Erholung

Der Geltungsbereich liegt 2,5 km südwestlich des Stadtzentrum Fürstenfeldbruck im Stadtteil Buchenau und umfasst eine Fläche von ca. 1,73 ha auf einer Meereshöhe von 539 üNN. An das Bebauungsplangebiet grenzt im Westen die „Industriestraße“, die Fl.-Nr. 1000/12 mit einem Aldi-Supermarkt, im Norden die Fl.-Nr. 994/8 mit einer Spedition und einer Wohnbebauung auf den Fl.-Nrn. 994/76, 994/9 und 994/14. An der östlichen Grenze verläuft der „Kurt-Huber-Ring“. Im Süden befinden sich angrenzend die Fl.-Nrn. 1000/13 (Lidl-Supermarkt), 1000/15 (AEZ) und 1000/3 (diverser Einzelhandel). Der Stadtteil Buchenau bildet ein zweites Zentrum in Fürstenfeldbruck und bietet eine Mischung aus Wohnen mit der entsprechenden Infrastruktur (Einkaufen, Schulen, Kirche ...) und Gewerbe mit zahlreichen Arbeitsplätzen in Produktion und Dienstleistung.

Das Bebauungsplangebiet ist im Norden und Osten umgeben von allgemeiner Wohnbebauung und im Süden und Westen von einem Gewerbegebiet. Die S-Bahn-Haltestelle Buchenau befindet sich ca. 200 m entfernt vom Planungsgebiet.

Nennenswerte Eingriffe ins Landschaftsbild sind aufgrund der allseits umgebenden Bebauung nicht gegeben. Eine Verbesserung ergibt sich durch die maßvolle Bebauung, die den Lückenschluss mit der vorhandenen Bebauung vollzieht und eine gute Eingrünung aufweist. Die Einrichtung der Rad- und Fußwegeverbindung mit Grünschneise zwischen den Mischgebieten schafft eine gute Durchgängigkeit und soll eine offene Ausgestaltung in die angrenzenden Gartenbereiche haben. Die Anlage eines Kreisverkehrs am Kurt-Huber-Ring dient der einfacheren Abwicklung mehrerer Ein- und Ausfahrten und damit auch der automatischen Tempodrosselung des Autoverkehrs. Die Durchfahrt zum Bahnhof wird nur noch dem Linienverkehr gestattet werden, so dass der „Geschwister-Scholl-Platz“ an Aufenthaltsqualität gewinnt (siehe V+E Plan 50/9).

#### 8.8 Kultur- und Sachgüter/ Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion, sowie die Aspekte Lärm und Geruchsbelästigung von Bedeutung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht ausschließlich durch Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser), sondern auch durch gewerbliche Flächen geprägt und auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1000 wird ein Seniorenwohnheim entstehen. Die neue Wohnbebauung wird im rückwärtigen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 1000/1 errichtet. Sie ist so einerseits weitgehend von Lärmimmissionen seitens des Straßenverkehrs geschützt und zieht andererseits Parkverkehr in das Grundstück hinein. Dadurch wird vor allem die nördlich gelegene Wohnbebauung 'Am Fuchsbogen' beeinträchtigt.

Als positive Änderung ist die Einrichtung einer öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung von Norden nach Süden zu sehen, die den Weg zu den Infrastruktureinrichtungen deutlich sicherer und attraktiver macht.

Insgesamt gesehen erfährt das Schutzgut „Mensch“ im Bebauungsplanbereich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Kultur- und Sachgüter sind von dem Bauvorhaben nicht betroffen.

#### 8.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bei den derzeitigen Planungen sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern zu erkennen.

### 8.10 Beschreibung und Bewertung des Eingriffs

Der Bereich rund um den S-Bahnhof Buchenau wird momentan stark verändert und erfährt eine Neustrukturierung zum Stadtteilzentrum Buchenau der Stadt Fürstenfeldbruck. Eine neue Einkaufspassage mit Kino, ein großes Einkaufszentrum sind bereits in der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebietes entstanden. Die Neuordnung des Verkehrs und die Schaffung neuer Fußwegebeziehungen sind in naher Zukunft geplant. Die im Planungsgebiet des B-Plan 50/11 liegenden Grundstücke Fl.-Nr. 1000 und 1000/1, eine Brachfläche, die heute verschiedenen zeitlich begrenzten Zwischennutzungen unterliegt, ist auf Dauer so nicht wünschenswert. Diese Baulücke gilt es zu entwickeln und den Lückenschluss an die bestehende Bebauung zu vollziehen.

Auf der Fl.-Nr. 1000 wird eine wichtige Grünachse, die auch als Rad- und Fußwegeverbindung von Nord nach Süd dient eingerichtet. Eine verbesserte Eingrünung ergibt sich im gesamten Planungsgebiet.

### 8.11 Zusammenfassung der erheblichen Auswirkungen/ Zusammenwirken der Auswirkungen

Im Bereich der Mischgebiete finden gleichzeitig eine Bodenversiegelung durch den vorgesehenen Bau von Erschließungsflächen, Stellplätzen, Tiefgarage und Hochbauten und eine Zunahme von Grünflächen statt. Ein Verlust von schützenswertem Naturbestand ist nicht gegeben. Pflanzen der Pioniergesellschaften haben sich nur in kleinen Teilbereichen ansiedeln können und werden hier als nicht schützenswert angesehen.

Der Bestand weist eine versiegelte Fläche von 10.692 m<sup>2</sup> im Vergleich zu den im Bebauungsplan 50/11 geplanten 9.569 m<sup>2</sup> Versiegelungsflächen auf.

Eine Entsiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 50/11 findet demnach nicht statt. Die Umwidmung eines Teiles des privaten Grundstücks in die öffentliche Hand zur Neuschaffung einer Rad- und Fußwegeverbindung ist sehr begrüßenswert. Diese Verbindung ist von großem Nutzen für Anwohner, v.a. der bereits bestehenden Wohngebiete, die abseits der frequentierten Verkehrsstraßen diverse Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen erreichen können. Diese Wegeverbindung wird auch an die neue Wohnbebauung direkt angeschlossen, so dass sich eine hohe Durchlässigkeit in die angrenzenden Bereiche ergibt. Am Übergang der Wohnbebauung zum Bürogebäude am Kurt-Huber-Ring wird die Einrichtung eines Fußgängerüberweges empfohlen und so die Sicherheit und Attraktivität dieser Querverbindung erhöht.

Zur Minimierung der Lärmbelastung einerseits nach Norden für die bestehende Wohnbebauung und nach Süden durch den dort anfallenden Parkverkehr ist der Bau einer 3,0 bis 3,5 m hohen Lärmschutzwand vorgesehen. Zusätzlich werden auch die Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt zur Lärmvermeidung eingehaust.

### 8.12 Bilanzierung des Eingriffs/ Kompensation

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungsverfahren untersucht. Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen untereinander, sowie die Auswirkungen der Planungen auf Natur und Landschaft haben in der Summe aufgezeigt, dass aufgrund der schon bestehenden Vorbelastungen keine gravierenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Umsetzung der Bebauungsplanung auf Dauer bleiben. Dort wo Eingriffe in die bereits gestörte Natur unvermeidbar sind, wird für eine entsprechende ökologische Aufwertung durch die neu anzulegenden Grünflächen gesorgt. Mit seinen Festsetzungen verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, die momentane Brachfläche wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen. Die Umsetzung der Pflanzungen erfolgt zeitlich parallel zum Bauablauf bzw. im unmittelbaren Anschluss an die Fertigstellung. Durch die Planung werden die Vorgaben zur Vermeidung des Landschaftsverbrauchs durch Umnutzung einer bereits mit Baurecht versehenen und früher gewerblich genutzten Fläche umgesetzt. Insofern stellt die Planung einen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Sinne des Baugesetzbuches dar.

Im Bebauungsplan 50/7 wird bezüglich Eingriff-/Ausgleich festgestellt: „Aufgrund der örtlichen Situation des Löwengasareals (integrierte Lage, vorhandene Bebauung, hohe Versiegelung und Fehlen von Begrünung), ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da anstelle der alten zulässigen Bebauung eine Bebauung ohne zusätzliche Beeinträchtigung bzw. mit einer geringeren Beeinträchtigung der Natur und Landschaft treten soll.“

Bei einer zusätzlichen Bilanzierung werden die bestehenden Kiesflächen als zu 70 % versiegelte Flächen angesehen, da sie oberflächlich verdichtet, ohne lebendige Bodenstruktur und mit einer stark eingeschränkten Versickerungsleistung ausgestattet sind. Der Bestand weist demnach eine versiegelte Fläche von 10.692 m<sup>2</sup> im Vergleich zu den im Bebauungsplan 50/11 geplanten 9.569 m<sup>2</sup> Versiegelungsflächen auf. Im Bebauungsplan 50/7 wäre eine Versiegelung von 9.772 m<sup>2</sup> zulässig gewesen. Der Bebauungsplan 50/11 stellt daher sowohl gegenüber dem Bestand, als auch gegenüber dem gültigen Bebauungsplan 50/7 eine Verbesserung da. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind daher nicht notwendig.

## 8.13 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen - Monitoring

- Nach Bebauung der Bebauung innerhalb eines Zeitraums von 2 Jahren sollte überprüft werden ob die festgesetzte Versiegelung der Prognose entspricht.  
Zuständig: Baugenehmigungsbehörde - SG 43 -
- Durch Fortschreibung/Zählung des Verkehrsaufkommen ein Jahr nach Schließung des Geschwister-Scholl-Platzes für den MIV bzw. ein Jahr nach Eröffnung der höhenfreien Anschlussstelle der B 471.  
Zuständig: Verkehrsplanung - SG 41 -
- Ein Jahr nach Herstellung des Ovalums sollte der Verkehrsfluss im Bereich des Ovalums überprüft werden. Falls hier der Verkehrsfluss absinkt bzw. die Leistungsfähigkeit zum Erliegen kommt müssen die östlich vorhandenen Senkrechtparker entfernt werden.  
Zuständig: Öffentliche Sicherheit und Ordnung - SG 32 -
- Ein Jahr nach Fertigstellung der Industriestraße sollte der Verkehrsfluss im Bereich der Ausfahrt en Fl.-Nr. 1000/12 (Aldi) überprüft werden. Sollte sich durch Problemen/Unfällen eine Verschlechterung der Verkehrssituation in der Industriestraße (Linksabbiegespur zwischen Am Fuchsbogen und Kurt-Huber-Ring) ergeben müsste ein Rechtsausfahrtsgebot (Rechtsabbiegezwang) bei den Ausfahrten aus dem Fl.-Nr. 1000/12 in die Industriestraße ergeben. Die Fahrzeuge, die zur B 471 fahren möchten, können über die neue Ausfahrtmöglichkeit zur Stichstraße abfließen.  
Zuständig: Öffentliche Sicherheit und Ordnung - SG 32 -
- Ein Jahr nach Bezug des Pflegeheims sollten die Auswirkungen des öffentlichen Wertstoffhofes überprüft werden. Sollte durch Lärm und Verschmutzung das Umfeld des Pflegeheims beeinträchtigt werden ist ein Ersatzstandort zu suchen. Eine Kostenregelung sollte vorab erfolgen.  
Zuständig: Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises

9 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

Die Grundstücke befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum. Nachdem die Umlegung freiwillig erfolgen soll ist ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB nicht erforderlich.

Bezeichnung	Anzahl/Länge	á/€	€ Kostenregelung
Fuß- und Radweg (ca. 90 lfm x 3,0 m)	ca. 305 m <sup>2</sup>	125,00	38.125,- V+E-Plan
Ovalum	ca. 810 m <sup>2</sup>	125,00	101.250,- V+E-Plan
Beleuchtung Weges	ca. 2 Stück	1.000,00	2.000,- V+E-Plan
Summe durch V+E-Plan abgedeckt?			141.375,-
Stichstraße	ca. 1.325 m <sup>2</sup>	125,00	165.625,-
Beleuchtung Straße	ca. 3 Stück	1.000,00	3.000,-
Straßenbegleitende Bepflanzung Großbaume	8 Stück	850,00	6.800,-
<b>Summe insgesamt</b>			<b>316.800,-</b>

Die obige Summe beinhaltet keinen Grunderwerb der für folgende Grundstücken bedingt erforderlich ist:

Lagebezeichnung	Art	Größe
Fl.-Nr. 1000/12, Industriestraße 1	Verkehrsfläche-Stichstraße	ca. 2 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 1000, Stichstraße	Verkehrsfläche-Stichstraße	ca. 69 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 1000/13, Industriestraße 3	Verkehrsfläche-Stichstraße	ca. 40 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 1000, Löwengas	Geh- und Radweg Bereits über V+E-Plan ca. 278 m <sup>2</sup> und über B-Plan 50/7 ca. 37 m <sup>2</sup>	ca. 282 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 1003/15, AEZ neu	Geh- und Radweg Bereits über V+E-Plan ca. 20 m <sup>2</sup>	ca. 19 m <sup>2</sup>
	Verkehrsfläche Bereits über V+E-Plan ca. 53 m <sup>2</sup>	ca. 85 m <sup>2</sup>
	Baugebiet	ca. 6 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 1000/3, Geschwister Scholl Platz 2, 4, 6, 8, 10	Geh- und Radweg Bereits über V+E-Plan ca. 5 m <sup>2</sup>	ca. 5 m <sup>2</sup>
	Verkehrsfläche-Ovalum Bereits über V+E-Plan ca. 155 m <sup>2</sup>	ca. 226 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 1000/1, Kurt-Huber Ring 2	Verkehrsfläche-Ovalum	ca. 72 m <sup>2</sup>

Nachdem im Bebauungsplan 50/7 und V+E-Plan die Grundflächen und Geschossflächen als absolute Zahl festgesetzt wurden ergeben sich keine Einschränkungen des vorhandenen Baurechts.

## 10 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen. Die Zahl der Wohnungen, die neu geschaffen werden liegt bei mind. 22 bis 70 Wohnungen und 152 Pflegeplätzen. Bei ca. 44 bis 105 neuen Bewohnern entsteht ein geringfügiger Bedarf an Infrastruktureinrichtungen der durch die Kapazität der vorhandenen Einrichtungen abgedeckt werden.

## 11 QUELLEN

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen,  
„Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Fürstenfeldbruck“ München, 1995

Bebauungsplan Nr. 50/7 „Löwengasareal“, Fürst PlanungsGmbH Germering (*textlich Übernahmen der in kursiver Schrift*)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/9 „Geschwister Scholl Platz“, Büchl+Zobel

Busse, Pröbstl, Dirnberger

„Leitfaden zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Fassung Ergänzung Januar 2003“

Fetzer, Grottenthaler, Hofmann, u.a.

„Standortliche Bodenkarte von Bayern, München – Augsburg und Umgebung“

Bayerisches Geologisches Landesamt, München 1986

Grottenthaler: „Geologische Karte von Bayern“

Bayerisches Geologisches Landesamt, München 1980

Ingenieurbüro Greiner:

Stellungnahme Nr. 206019 / 2 vom 14.04.2006

Voruntersuchung - Schallschutz gegen Gewerbegeräusche

Stellungnahme Nr. 206019 / 6 vom 20.03.2007

Stellungnahme des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 07.03.2007

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung

(Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)

Bericht Nr. 206101 / 2 vom 17.10.2006

Bericht Nr. 206019 / 3 vom 01.06.2006

Schallschutz gegen Gewerbegeräusche

Stadt Fürstenfeldbruck

„Flächennutzungsplan Fürstenfeldbruck i.d.F. vom 22.05.1985 und Entwurf der Neuaufstellung

Lang + Burghardt Verkehrsplanung und Städtebau

„Verkehrsgutachterliche Stellungnahme Seniorenheim in Fürstenfeldbruck-Buchenau März 2006“

Fürstenfeldbruck, 05. Mai 2009		
gez. Sepp Kellerer Oberbürgermeister	Bauer+Rieder-Bauer Architekten	

**Bilanzierung Eingriff / Ausgleich****Fl.-Nr. 1000 Löwengas und Fl.-Nr. 1000/1 Kurt-Huber-Ring:**

Flächen	Grundstücksfläche
Flur-Nr. 1000	6.693 m <sup>2</sup>
Flur-Nr. 1000/1	7.493 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	14.186 m <sup>2</sup>

Fl.-Nrn. 1000 und 1000/1	Bestand (m <sup>2</sup> )	B-Plan 50/7 (m <sup>2</sup> )	B-Plan 50/11 (m <sup>2</sup> )
Teilversiegelte Kiesfläche 70 %	10.579,0	0,0	0,0
Vollversiegelte Verkehrsfläche	1.799,0	3.734,0	3.257,0
Bebaute Flächen	1.488,0	6.038,0	6.312,0
Vegetation	320,0	4.414,0	4.617,0
Gesamtfläche	14.186,0	14.186,0	14.186,0

Die bestehenden Kiesflächen werden als zu 70 % versiegelte Flächen angesehen, da sie oberflächlich verdichtet, ohne lebendige Bodenstruktur und mit einer stark eingeschränkten Versickerungsleistung ausgestattet sind.

Der Bestand weist demnach eine versiegelte Fläche von 10.692 m<sup>2</sup> im Vergleich zu den im Bebauungsplan 50/11 geplanten 9.569 m<sup>2</sup> Versiegelungsflächen auf. Im Bebauungsplan 50/7 wäre eine Versiegelung von 9.772 m<sup>2</sup> zulässig gewesen.

Der Bebauungsplan 50/11 stellt daher sowohl gegenüber dem Bestand, als auch gegenüber dem gültigen Bebauungsplan 50/7 eine Verbesserung da. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind daher nicht notwendig.



# STADT FÜRSTENFELDBRUCK

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 50/11, „Bereich zwischen Kurt-Huber-  
Ring und Industriestraße“

Vorhabenträger: Stadt Fürstenfeldbruck, Hauptstr. 31, 82256 Fürstenfeldbruck

Entwurfsverfasser: Martin Lohde, Landschaftsarchitekt, Leonhardsplatz 1,  
82256 Fürstenfeldbruck

Entwurfsverfasser: Architekturbüro Bauer und Rieder-Bauer, Sudetenstraße 30,  
82278 Althegnenberg

Plandatum: 01.04.2007

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 50/11 gemäß § 10 Abs. 4 BauGB:

### Ziel und Zweck

Ziel und Zweck der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes ist es, das Planungsgebiet städtebaulich zu ordnen, die aktuelle Entwicklung (Pflegeheim, Ovalum, Verkaufsfläche) anzupassen, Voraussetzungen für die Ansiedlung eines geplanten Wohn- und Geschäftshauses sowie eines Seniorenwohn- und Pflegeheims zu schaffen und für den Fußgänger und Radfahrer die Erschließung zu verbessern. Hierbei werden Mischgebiet (1,386 ha) und Verkehrsflächen (0,34 ha) ausgewiesen.

### Berücksichtigung der Umweltbelange:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Dabei wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens folgendermaßen bewertet und entsprechend berücksichtigt:

Schutzgut	Untersuchungsgegenstand	Untersuchungsprogramm
Mensch (Wohnen)  (Freiraum)	Lärm Verkehr Geruch Bodenbelastung Erholung	Ingenieurbüro Greiner: – Stellungnahme Nr. 206019 / 2 vom 14.04.2006 Voruntersuchung - Schallschutz gegen Gewerbegeräusche – Stellungnahme Nr. 206019 / 6 vom 20.03.2007 Stellungnahme des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 07.03.2007 – Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 206101 / 2 vom 17.10.2006 – Bericht Nr. 206019 / 3 vom 01.06.2006 Schallschutz gegen Gewerbegeräusche Lang + Burghardt Verkehrsplanung und Städtebau Verkehrsgutachterliche Stellungnahme Seniorenheim in Fürstenfeldbruck-Buchenau März 2006“
Boden	Geologische und geomorphische Grundlagen Bodenaufbau Natürliche Bodenfunktion Versiegelung Altlasten	Fetzer, Grottenthaler, Hofmann, u.a. „Standortliche Bodenkarte von Bayern, München – Augsburg und Umgebung“ Bayerisches Geologisches Landesamt, München 1986  Grottenthaler: „Geologische Karte von Bayern“ Bayerisches Geologisches Landesamt, München 1980
Wasser	Grundwasser Niederschlagwasser	Planungsgesellschaft Lauck & Kalorias GmbH (Untersuchung Flur-Nr. 1000)
Klima/Luft	Klimatische Verhältnisse Allgemeine geländeklimatische Effekte Lufthygiene	Grundlage der Bewertung bilden Realnutzung und Relief
Arten Biotop	Flora (Lebensräume, Biotopstruktur, Arten, Baumbestand) Fauna (Arten) Flächen- und Vernetzungsansprüche	Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, „Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Fürstenfeldbruck“ München, 1995
Landschaft	Sichtachsen Natürliche Landschaftsstrukturen Kulturhistorische Landschafts- /Sielungsstruktur	Eigene Erhebungen zur Nutzungs- und Vegetations- struktur und zum Relief
Kulturgüter	Kulturdenkmäler Sonstige Denkmäler (z.B. Bodendenkmäler)	(nicht vorhanden)
Sonstige Sachgüter	Landwirtschaft	(nicht vorhanden)
	Forstwirtschaft	(nicht vorhanden)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50/11 mit integriertem Grünordnungsplan liegt im Stadtteil Buchenau der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck. Die Größe des Planungsgebietes beläuft sich auf 17.337 m<sup>2</sup>. Aktuell liegt das Gelände weitgehend brach, da die bisherige industrielle Nutzung durch eine Gasabfüllanlage bereits seit längerem nicht mehr existiert und die Gebäude und Anlagen bereits früher abgebaut wurden. Mittlerweile hat sich am Kurt-Huber-Ring eine Zwischennutzung durch eingeschossige Flachdachgebäude, diverse Fastfood Angebote und einen Getränkemarkt angesiedelt. Im Anschluss daran befinden sich Bau-Lagerflächen. Die Flächen sind von geringer ökologischer und landschaftsästhetischer Bedeutung. Bei der derzeitigen Nutzung der Flächen handelt es sich insgesamt um einen vorübergehenden Zustand.

Im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 50/11 kein Bedarf an Ausgleichsflächen festgestellt.

Das vorwiegende Bestreben für eine Änderung des bisherigen B-Planes Nr. 50/7 ist, das Planungsgebiet städtebaulich neu zu strukturieren und die aktuellen Entwicklungen mit einfließen zu lassen. Die bereits im Bebauungsplan 50/7 vorgesehene Fuß- und Radwegeverbindung von „Am Fuchsbogen“ über „Geschwister-Scholl-Platz“ zum „Kurt-Huber-Ring“ ist gegenwärtig bereits im südlichen Bereich außerhalb des Planungsgebietes des 50 /11 eingerichtet und im gültigen Bebauungsplan 50/9 festgeschrieben. Nach Norden ist diese fußläufige Verbindung im Bebauungsplan 50/10 festgeschrieben. Vervollständigt wird diese Achse nun durch die Anlage eines Fuß- und Radweges zwischen den Grundstücken der Flur-Nr. 1000 und 1000/1. Diese 'Grünachse' wird durch die Umwidmung der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt. Eine verbesserte Eingrünung ergibt sich im gesamten Planungsgebiet. Über Altlasten im Planungsgebiet ist nach den bisherigen Erkenntnissen nichts bekannt.

Im Bereich der Mischgebiete finden gleichzeitig eine Bodenversiegelung durch den vorgesehenen Bau von Erschließungsflächen, Stellplätzen, Tiefgarage und Hochbauten und eine Zunahme von Grünflächen statt. Ein Verlust von schützenswertem Naturbestand ist nicht gegeben. Pflanzen der Pioniergesellschaften haben sich nur in kleinen Teilbereichen ansiedeln können und werden hier als nicht schützenswert angesehen. Die Umwidmung eines Teiles eines privaten Grundstücks in die öffentliche Hand zur Neuschaffung einer Rad- und Fußwegeverbindung ist sehr begrüßenswert. Diese Verbindung ist von großem Nutzen für Anwohner, v.a. der bereits bestehenden Wohngebiete, die abseits der frequentierten Verkehrsstraßen Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen erreichen können.

Diese Wegeverbindung wird auch an die neue Wohnbebauung direkt angeschlossen, so dass sich eine hohe Durchlässigkeit in die angrenzenden Bereiche ergibt.

Zur Minimierung der Lärmbelastung einerseits nach Norden für die bestehende Wohnbebauung und nach Süden durch den dort anfallenden Parkverkehr ist der Bau einer 3,0 bis 3,5 m hohen Lärmschutzwand vorgesehen. Zusätzlich werden auch die Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt zur Lärmvermeidung eingehaust.

Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen untereinander, sowie die Auswirkungen der Planungen auf Natur und Landschaft haben in der Summe aufgezeigt, dass aufgrund der schon bestehenden Vorbelastungen keine gravierenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Umsetzung der Bebauungsplanung auf Dauer bleiben. Dort wo Eingriffe in die bereits gestörte Natur unvermeidbar sind, wird für eine entsprechende ökologische Aufwertung durch die neu anzulegenden Grünflächen gesorgt. Mit seinen Festsetzungen verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, die momentane Brachfläche wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen. Die Umsetzung der Pflanzungen erfolgt zeitlich parallel zum Bauablauf bzw. im unmittelbaren Anschluss an die Fertigstellung. Durch die Planung werden die Vorgaben zur Vermeidung des Landschaftsverbrauchs durch Umnutzung einer bereits mit Baurecht versehenen und früher gewerblich genutzten Fläche umgesetzt. Insofern stellt die Planung einen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Sinne des Baugesetzbuches dar.

Bei der Bilanzierung werden die bestehenden Kiesflächen als zu 70 % versiegelte Flächen angesehen, da sie oberflächlich verdichtet, ohne lebendige Bodenstruktur und mit einer stark eingeschränkten Versickerungsleistung ausgestattet sind. Der Bestand weist demnach eine versiegelte Fläche von 10.692 m<sup>2</sup> im Vergleich zu den im Bebauungsplan 50/11 geplanten 9.569 m<sup>2</sup> Versiegelungsflächen auf. Im Bebauungsplan 50/7 wäre eine Versiegelung von 9.772 m<sup>2</sup> zulässig gewesen. Der Bebauungsplan 50/11 stellt daher sowohl gegenüber dem Bestand, als auch gegenüber dem gültigen Bebauungsplan 50/7 eine Verbesserung da. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind daher nicht notwendig.

## Verfahren

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	21/02/2006
Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	11/07/2006 - 11/08/2006
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	11/07/2006 - 11/08/2006
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	31/01/2007 - 01/03/2007
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	31/01/2007 - 01/03/2007
Abwägung und Satzungsbeschluss	27/03/2007

### Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte für den Bebauungsplan Nr. 50/11 in der Zeit vom 11.07. bis 11.08.2006. Vom 31.01. bis 01.03.2007 folgte die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Aus grünordnerischer Sicht erfolgten im Verlauf der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden keine weiteren Stellungnahmen und Anmerkungen, die eine Anpassung bzw. Korrektur der Unterlagen des Bebauungsplanes nötig gemacht hätten.

### Folgende Stellungnahmen erforderten eine Anpassung bzw. Korrektur der Unterlagen des Bebauungsplanes:

- Stellungnahme Bund Naturschutz:  
Durchlässigkeit für Kleintiere - Abwägung am 27.03.2007 - Festsetzung 6.9 Einfriedung
- Stellungnahme Landratsamt Fürstfeldbruck  
Festlegung von Verkaufsfläche - Abwägung am 27.03.2007 - Festsetzung 1.3 Beschränkung auf EG und OG Geschossweise Gliederung  
Bodenverunreinigung, Kenntnisnahme am 27.03.2007 Hinweis E 12 Altstandort  
Konflikt gewerbliche Nutzung/Wohnnutzung Kenntnisnahme am 27.03.2007 Hinweis auf Gutachten IB Greiner  
Die Empfehlungen bzgl. der Plandarstellung und der Begründung wurden größtenteils eingearbeitet.

Die darüber hinaus eingegangenen Hinweise und Anmerkungen stimmen mit der Konzeption des Bebauungsplanes überein. Sie wurden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen.

### Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten:

Im Bezug auf andere Planungsmöglichkeiten (Alternativen) wurden:

- alternative Verkehrsführungen
- alternative Erschließung der Stellplätze

geprüft. Allerdings wurde auf Grund der geringen Größe des Plangebiets und dem bestehende Baurecht die vorliegende Alternative gewählt.



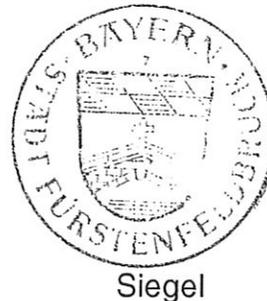
Verfahrensvermerke:

Bebauungsplan Nr.50/11

1. Der Stadtrat hat am 21.02.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50/11 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestr.“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde in der Zeit vom 11.07.2006 bis 11.08.2006 und vom 31.01.2007 bis 01.03.2007 öffentlich ausgelegt (§ 3 BauGB). Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.
3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 27.03.2007 wurde vom Stadtrat am 27.03.2007 gefasst (§ 10 BauGB).
4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 09.05.2008; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan vom 27.03.2007 in Kraft (§ 10 BauGB).

Fürstentfeldbruck, 13.05.2008

  
Sepp Kellerer  
Oberbürgermeister



---

Die wortgetreue Übereinstimmung dieser Abschrift mit der bei den städtischen Akten befindlichen Urschrift wird hiermit bestätigt.

Fürstentfeldbruck, den 13.05.2008

Im Auftrag

  
Kühnel



