

# Abschrift

## Stadt Fürstenfeldbruck Bebauungsplan Nr. 50/7 "Löwengas-Areal"

Festsetzung durch Text und Begründung  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan

9706BP01.FFB

Entwurfsverfasser:

Dipl.Ing.Rudolf Fürst  
Planungsges. mbH  
Eisenbahnstr. 9a  
82110 Germering

zur Fassung vom:	11.08.1999
geändert am:	30.11.1999
	20.03.2000
zur Satzung beschlossen am:	28.03.2000
erneut geändert am:	20.02.2001
	26.06.2001
erneut zur Satzung beschlossen am:	26.06.2001

### Inhalt

#### Satzungstext

- A Festsetzungen durch Text
- B Hinweise
- C Verfahrenshinweise, Siegel

#### Begründung

1. Ausgangslage, inhaltliches Leitbild
2. Planerischer Spielraum
3. Einzelziele
  - 3.1 Architektonisches Leitbild
  - 3.2 Fließender Verkehr, Verkehrsberuhigung, Erschließung der Einzelbereiche
  - 3.3 Ruhender Verkehr
  - 3.4 Fußgänger, Radfahrer, öffentliche Wege und Plätze
  - 3.5 Grünordnung
  - 3.6 Maß der Nutzung
  - 3.7 Art der Nutzung, Problematik der Einzelhandelsverkaufsflächen
  - 3.8 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan
  - 3.9 Planungsbedingte Kosten für die Stadt Fürstenfeldbruck
4. Bestandteile des Bebauungsplanes

STADT FÜRSTENFELDBRUCK  
Bebauungsplan Nr. 50/7 (Löwengas Areal)

Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bek. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl.S.796), Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bek. vom 4. August 1997 (GVBl. S.433) und 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

S A T Z U N G

## A. Festsetzung durch Text:

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

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Baugebiet ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.  
Die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 4+5 aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig.

1.2 Die in der Planzeichnung mit MI gekennzeichneten Baugebiete sind nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.  
Die in § 6 (2) BauNVO unter Nr. 7 + 8 aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig.  
Die in § 6 (3) BauNVO vorgesehene Ausnahme ist nicht zulässig.

#### Sonderregelung:

Für den Bauraum F sind die Flur Nr. 1000/2, 1000/3 (mit ihrer nördlich der Abgrenzung zum MK gelegenen Teilflächen), sowie die Fl.Nr. 1000/9,10,11 rechnerisch zusammenzufassen als Bezugsgrundstück für die städtebaulichen Berechnungen.

Die nach § 19 (4) Satz 2 und 3 beschriebenen Überschreitungen sind im Bauraum F generell zulässig.

1.3 Die in der Planzeichnung mit GE gekennzeichneten Baugebiete sind nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.  
Die in § 8 (2) BauNVO unter Nr. 3 aufgeführte Nutzung ist nur ausnahmsweise entlang der Industriestraße, jedoch nicht auf Fl.Nr. 994/12 zulässig.  
Die in § 8 (3) BauNVO unter Nr. 3 vorgesehene Ausnahme ist nicht zulässig.

1.4 Die in der Planzeichnung mit MK gekennzeichneten Baugebiete sind nach §9 BauGB in Verbindung mit §7 BauNVO als Kerngebiete festgesetzt.  
Die in § 7 (2) BauNVO unter Nr. 2 aufgeführte Nutzung "Vergnügungsstätten" ist nicht zulässig.  
Die in § 7 (2) BauNVO unter Nr. 5 aufgeführte Nutzung ist nur entlang der Industriestraße ausnahmsweise zulässig.  
Die in § 7 (3) BauNVO unter Nr. 1 vorgesehene Ausnahme ist nur entlang der Industriestraße zulässig.  
Die in §7 (2) Nr. 6 + 7 bezeichneten Wohnungen werden insgesamt auf 20 % der zulässigen Geschossfläche begrenzt.

#### Sonderregelung:

Für den Bauraum K2 sind die Teilflächen der Fl.Nr. 1002 sowie der Fl.Nr. 1000/2 und 1000/3 (jeweils bis zur Abgren-

zung zum MI bzw. GE) zusammenzufassen als Bezugsgrundstück für die städtebaulichen Berechnungen.

1.5 Das in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Baugebiet ist nach §9 BauGB in Verbindung mit §11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet festgesetzt.

Zulässig sind

- Einzelhandelsverkaufsflächen innerhalb der in Nr. 2.2 gesetzten Grenzen.
- Einrichtungen der Altenfürsorge (Altenheim, Pflegeheim, Betreutes Wohnen)
- Sonstiges Wohnen bis zu einer Grenze von 40 % der zulässigen Geschossfläche
- Fremdenbeherbergung (Hotel)
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- nichtstörende gewerbliche Nutzung

## 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung durch Angabe der GR/GF-Werte, der Zahl der zulässigen Vollgeschoße und Angaben zur Dachgestaltung festgesetzt. Bei Grundstücksteilungen durch die Bauräume hindurch sind die Baurechte anteilig aufzuteilen.

2.2 Einzelhandelsverkaufsflächen

In den Bauräumen werden nach Maßgabe der nachfolgenden Tabelle Obergrenzen für die Ausbildung von Einzelhandelsverkaufsflächen, getrennt nach Lebensmittel ("food") und andere Sortimente ("non food") festgesetzt:

Bauraum	ges. Einzelhandelsverkaufsflächen in qm	davon food in qm	davon non food in qm
D1	---	---	---
D2	---	---	---
D3	---	---	---
E Zoubek	1.400	700	700
G1 Aldi	700	700	---
G2a Löwengas	---	---	---
G2b Löwengas	2.500	---	2.500
G3 Lidl	700	700	---
H Neumann	500	---	500
I Neumann	500	---	500
F AEZ	2.670	2.200	470
K1 Klotz	700	700	---
K2 Klotz	1.050	400	650
L Geupel	2.500	---	2.500
M BHF	70	---	70
	13.290	5.400	7.890

Die Zahlenwerte beziehen sich auf den Teil der Hauptnutzfläche (nach DIN 277), der direkt dem Kunden zugeordnet ist.

Für die "non food-"Flächen sind vorrangig die in den Hinweisen Nr. 9 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.

- 2.3 Dachgeschoße sind als Nichtvollgeschoße auszubilden. Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschoßen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen. (§ 20 (3) BauNVO).
- 2.4 Alternativ sind über die Zahl der festgesetzten Vollgeschoße hinaus allseits zurückgesetzte 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.

### 3. Bauweise

Im Bebauungsplangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Ausnahmsweise sind auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Kommt es zu Baukörperunterbrechungen innerhalb von Bauräumen, sind die Grundsätze des Art. 6 BayBO, insbes. Abs. (1), Satz 3 und 4 sinngemäß anzuwenden.

### 4. Schallschutz

In der Gewerbegebietsfläche K1 sowie im Kerngebiet L sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schallleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tagsüber  $L_{W",T} = 65$  dB(A), nachts  $L_{W",N} = 50$  dB(A) überschreitet.

In den Gewerbegebietsflächen G1 + G3 sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren je qm Grundfläche abgestrahlte Schallleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tagsüber  $L_{W",T} = 58$  dB(A), nachts  $L_{W",N} = 45$  dB(A) überschreitet.

In den Gewerbegebietsflächen der Teilfläche H, dem Mischgebiet I, G2a sowie dem Sondergebiet G2b, und den Kerngebieten K2 und M sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schallleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tagsüber  $L_{W",T} = 50$  dB(A), nachts  $L_{W",N} = 35$  dB(A) überschreitet.

Als maßgebliche Lärmmess- und Beurteilungsvorschrift ist dabei die TA Lärm heranzuziehen.

Bei der Errichtung von Anlagen ist gleichzeitig eine lärmtechni-

sche Begutachtung eines anerkannten Akustikbüros vorzulegen, mit der nachgewiesen wird, dass durch den gesamten Betriebsumfang die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

Im Bauraum G2a (Mischgebiet) ist in der nach Norden zu Fl.Nr. 994 hin ausgerichteten Fassade pro Wohneinheit max. 1 Aufenthaltsraum zulässig, die zugehörigen Fenster sind mind. in Lärmschutzklasse IV auszuführen.

## 5. Stellplätze, Einfahrten und Tiefgaragen

- 5.1 Bei Neubau und Erweiterung ist für die Anzahl der notwendigen Stellplätze zum Zeitpunkt der Antragstellung der gültige Stellplatzschlüssel der Stadt Fürstenfeldbruck anzuwenden.
- 5.2 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Bauräume und der eigens hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.  
Im Bauraum M ist eine Ablösung der Stellplatzpflicht vorgesehen (Art. 53 Abs. 1 - 3 BayBO).
- 5.3 Grundstückszufahrten sind durch Planzeichen festgesetzt. Seitliche Verschiebungen sowie weitere Zufahrten sind ausnahmsweise nach verkehrstechnischer Einzelfallprüfung zulässig.
- 5.4 Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen mit 1,0 m Höhe, mit Ausnahme von Bäumen mit einem Astansatz nicht unter 2,5m über Straßenoberkante, freizuhalten.

## 6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 6.1 Zulässige Sockel-, Wand- und Firsthöhen  
Bezogen auf die jeweilige Höhe der Gehsteighinterkante der Erschließungsstraße sind in Abhängigkeit von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse folgende maximalen Höhen zulässig:

zulässige Vollgeschosse	max. Sockel bis OKF Erdgeschoss in m	Wandhöhe der Vollgeschosse inkl. Sockel in m	Firsthöhe bei Neigungsdächern in m	Firsthöhe bei Terrassengeschossen in m
I	0,5	5,0	8,0	8,0
II	0,5	8,5	13,5	13,0
III	0,5	12,0	17,0	16,5
IV	0,5	15,5	20,5	20,0

- 6.2 Die Breite von Giebelseiten (inkl. Loggien, Balkonen, Erkern, etc.) darf bei Neigungsdächern in allen Vollgeschossen 15 m nicht überschreiten. Eine Vergrößerung der Baukörpertiefe durch Abschleppungen, Querhäuser, erdgeschossiger Vorbauten o. dgl. ist erst mit einem 5m- Mindestabstand vom Giebel zulässig. Von diesen Vorschriften sind Baukörper mit allseits zurückgesetzten Terrassengeschosson sowie Gebäude mit nur einem Vollgeschoss ausgenommen.
- 6.3 Bei Satteldächern sind asymmetrisch angeordnete Giebel sowie zum gleichen First verschieden geneigte Dächer unzulässig. Ausgenommen davon sind gegeneinander gestellte Pultdachformen, wenn der Höhengsprung am First (z.B. Oberlichtband) mindestens 1,5 m beträgt.
- 6.4 Terrassengeschosson sind allseits mindestens 1,5m zurückzusetzen. Untergeordnete Abweichungen z.B. zum Anschluß von Treppenhäusern sind ausnahmsweise zulässig.
- 6.5 In allen Bauräumen sind, jeweils der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt, offene Arkaden zulässig. Die Flächen der beschriebenen Arkaden bleiben bei der Berechnung der Geschossflächen unberücksichtigt.

## 7. Grünordnung

### 7.1 Allgemeines

Zusammen mit dem Bauantrag bzw. dem Antrag auf Vorbescheid ist ein Baumbestandsplan und ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. In diesem Plan sind alle Bäume ab einem Stammumfang von 40 cm, sowie Gehölze oder Gehölzstrukturen darzustellen. Die Gehölze sowie bestehende und geplante Gebäude sind maßgenau im Maßstab 1:100 darzustellen. Bäume auf Nachbargrundstücken, deren Kronen auf das Grundstück einwirken, sind mit zu erfassen. Diese Regelungen gelten auch im vereinfachten oder im Freistellungsverfahren (Art. 64 und 73 BayBO).

### 7.2 Einfriedung

Zulässig sind Maschendrahtzäune und andere durchsichtige Metallzäune, soweit dies zur Sicherung betrieblicher Anlagen unbedingt erforderlich ist. Die maximal zulässige Zaunhöhe beträgt 2m.

Zäune sind grundsätzlich mit den in den Artenlisten aufgeführten Pflanzen zu hintergrünen.

### 7.3 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. 3cm breiter Rasenfuge zwischen den Steinen)
- Rasengittersteine
- Schotterrasen herzustellen.

#### 7.4 Vorhandene Bäume und Gehölzhecken, Ersatzpflanzungen

Der vorhandene Gehölzbestand 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.

#### 7.5 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 - giftige Arten sind ausgeschlossen. Dabei soll vor allem eine Randeingrünung aus freiwachsenden oder geschnittenen Gehölzen entstehen.

Private Grünflächen sind darüber hinaus je angefangene 250 qm mit mindestens 1 Baum II. Ordnung entsprechend Artenliste (Pkt. 7.7) zu bepflanzen.

Durch Planzeichen festgesetzte Baumpflanzungen werden hierbei angerechnet.

#### 7.6 Flachdächer auf Garagen und Nebenanlagen sowie die nicht zulässigerweise als Terrassen genutzten Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen. Als Flachdächer gelten alle Dächer mit einer Neigung unter 10 Grad.

## 7.7 Artenlisten

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

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

Bäume I. Ordnung  
Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 16 - 18 cm.

Bäume II. Ordnung  
Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 12 - 14 cm.

Zur Hintergrünung von Zäunen entsprechend Festsetzung 7.2 können auch nachfolgende Sträucher verwendet werden:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weissdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa - Wildformen	Rosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Virbunum lantana	Schneeball Wolliger
Virbunum opulus	Wasser-Schneeball

## 8. Versickerung von Regenwasser

Das Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.



Stadt 18. Jan. 2002  
Fürstentfeldbruck

Sapp Kellert  
1. Bürgermeister

B) Hinweise

1. Bei den Einzelbaumaßnahmen wird eine behindertengerechte Durchbildung empfohlen.
2. 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.
3. 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).
4. Im Rahmen einer Baumaßnahme zutage kommende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG, und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu geben.
5. Im Plangebiet befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind der Telekom AG mind. 4 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.
6. Am Anwesen Fuchsbogen 1 (Ecke Kurt-Huber-Ring) befindet sich 34cm über Pflasterhöhe die amtliche Höhenmarke Nr. 88 mit 539,19 m ü. NN.

Für das gesamte Plangebiet besteht aus Gründen der Flugsicherheit eine Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen aller Art mit max. 570,00 ü.NN. Durch die Beschränkungen der schriftlichen Festsetzung 6.1 wird diese Grenze in aller Regel weit unterschritten. Die Überschreitung der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1b und §15 Abs. 1 Satz 1 des LuftVG vorgesehenen Begrenzung bedarf der Zustimmung der militärischen Luftfahrtbehörde.

7. Vor Durchführung einzelner Maßnahmen (Errichtung von Bauwerken, metallener Zäune, Anpflanzungen, Lärmschutzeinrichtungen) ist bei Grundstücken im Einwirkungsbereich der bestehenden Bahnanlage jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn, Immobiliengesellschaft mbH, Niederlassung München einzuholen. Bauliche Anlagen sind in eigener Verantwortung des Erstellers gegen bahnbetriebsbedingte Einwirkungen (Lärm, Erschütterung, elektrostatische und -magnetische Felder etc.) zu schützen.

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

Sortimente:

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

Absatzformen

- Möbel- und Einrichtungshaus
- Küchenfachmarkt
- Bürofachmarkt
- Bau- und Heimwerkermarkt
- Gartencenter
- Baustoffhandel
- Farben, Tapeten, Bodenbeläge Fachmarkt
- Sanitärfachmarkt
- Fliesenfachmarkt
- Holzfachmarkt
- Fahrradfachmarkt
- KFZ-Zubehör Fachmarkt
- Versandagentur
- Getränkemarkt
- Leuchtenfachmarkt
- Teppichfachmarkt
- Baby- und Kinderartikel Fachmarkt

Dabei soll im Einzelfall die max. Verkaufsfläche für Fachmärkte  
mit innenstadtrelevantem Sortiment auf 1.500 qm begrenzt  
werden.



Stadt 18. Jan. 2002  
Fürstenefeldbruck

Sepp Kellerer  
1. Bürgermeister

c) Verfahrenshinweise

1. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat in der Sitzung vom 19.03.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 30.08.1999 bis 30.09.1999 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.12.1999 bis 27.01.2000 öffentlich ausgelegt.
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.03.2000 wurde vom Stadtrat am 28.03.2000 gefasst. (§ 10 BauGB)
5. Der Bebauungsplan wurde mit Stadtratsbeschluss am 20.2.2001 erneut geändert und gemäß § 13 BauGB in der Zeit vom: 05.04.2001 bis: 08.05.2001 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äusserung und Erörterung beschränkt öffentlich dargelegt.

6. Der erneute Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom: 20.2.2001 wurde vom Stadtrat am: 26.6.2001 gefasst. (§ 10 BauGB)

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 19.02.2002 ;

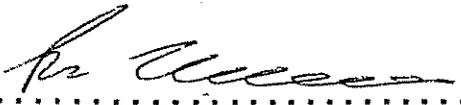
Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.06.2001 in Kraft (§ 12 BauGB)

Siegel



Fürstentfeldbrunn, den. 25. Feb. 2002

  
.....  
1. Bürgermeister

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 50/7 (Löwengas-Areal)

### 1. Ausgangslage, inhaltliches Leitbild

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.

Der Stadtrat hat am 19.03.1996 beschlossen, für ein Teilgebiet dieses Bebauungsplanes, nämlich den Bereich östlich der Industriestraße, südlich des "Fuchsbogens", westlich des Kurt-Huber-Ringes und nördlich der Bahnlinie ein Änderungsverfahren durchzuführen und eine Veränderungssperre zu erlassen.

Die Veränderungssperre wurde am 19.03.1999 letztmalig verlängert und ist am 19. März 2000 endgültig abgelaufen.

Ziel der Maßnahme ist die städtebauliche Neuordnung des Areals und die Behebung eingetretener Fehlentwicklungen.

Folgende besondere Schwerpunkte sind 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. II-III 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 überwiegenden Monostruktur als Gebiet für großflächig produzierendes und lagerndes Gewerbe)
- Aufwertung des Bahnhofbereiches und des Geschwister-Scholl-Platzes
- Verbesserung des Fußwegeangebotes insbesondere vom Bahnhof zur Balduin-Helm-Straße und zur Industriestraße
- Schaffung eines zusätzlichen Bahnsteigzuganges an der Eduard-Friederich-Straße
- Verbesserung der Grünordnung
- Reduzierung des Verkehrs-Aufkommens auf dem Kurt-Huber-Ring, insbesondere vor dem Bahnhofspatz
- Steigerung des MVV-Parkraumangebotes in Form von Parkdecks oder Parkhäusern

- Überprüfung der Schaffung von großflächigen Gewerbeeinheiten bzw. Sondergebietsflächen unter Beachtung der Innenstadt-Problematik, des "ICON"-Gutachtens und der bestehenden Rechte aus dem alten Bebauungsplan

## 2. Planerischer Spielraum

Der Spielraum ist durch die realisierten Baubestände und eine fast vollständig ausgebaute städtische Infrastruktur (Straßen, Kanal, Wasser, Strom, Gas) stark begrenzt. Allein schon aus volkswirtschaftlichen Gründen würde ein allzu unbesorgtes Vorgehen an den Realitäten scheitern.

Es geht also weniger um den bei Neuplanungen gefragten spektakulären Wurf, sondern um eine sorgfältige durchaus mühsame Suche nach den "beweglichen" Elementen und Chancen, die letztlich im Gesamtzusammenhang den beschriebenen Zielen nahekommen.

## 3. Einzelziele

### 3.1 Architektonisches Leitbild (Baumassen- u. Höhenkonzept, Räume, Achsen)

Beim bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan vom 12.3.84 (z.Zt. unter Veränderungssperre) handelt es sich zwar um einen sogenannten "qualifizierten" Bebauungsplan im Sinne des § 9 BauGB der ausreichende, z.T. sogar sehr differenzierte, allgemeine Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschoße, Traufhöhen, Dachform und Neigung) enthält.

Die Bauräume sind im Gegensatz dazu extrem großzügig ausgelegt. Es wurden weder Zonenbildungen für bestimmte Aufgaben (Büro, Herstellung, Lagern, Laden und Liefern, Parken) vorgenommen, noch wurde durch Einzeichnung vorgeschlagener Baukörper eine städtebauliche Rahmenaussage getroffen, welches optische Gesamtbild eigentlich angestrebt wird. Ein Leitbild ist nicht erkennbar. Diese Handhabung entspricht durchaus der damals landläufigen Meinung, Gewerbe müsse sich frei und ungehindert entwickeln können.

Während bei Bebauungsplänen mit Wohnbebauung bis ins letzte Detail reglementiert wurde, begnügte man sich zur damaligen Zeit bei Gewerbegebieten mit sehr pauschalen Festsetzungen, vor allem wenn es sich um großflächig produzierende und lagernde Betriebe handelte.

Im vorliegenden Fall hat sich das Fehlen jeglicher architektonischer Hinweise für jedermann sichtbar in einer ziemlich desolaten, unkoordinierten Fehlentwicklung niedergeschlagen.

Nach Auswertung der vorgefundenen Bestände, des vorgegebenen inhaltlichen Leitbildes der Stadt und den Wünschen der Eigentümer kommt der Entwurfsverfasser zu folgenden Ergebnissen:

- a) Straßenraumbegleitende Bebauung in den Bereichen H und I (Neumann), D1, 2, 3 (Neumann, Broszeit, Grell) und K1 (Klotz).

Die Befragung der Grundstückseigentümer ergab eine weitestgehende Zustimmung zur Schaffung einer straßenraumbegleitenden

Randbebauung. Dabei werden die Baukörper, soweit nicht durch Baubestände jüngeren 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.

- b) Option für künftige Umstrukturierung im Bereich G1 (Aldi) und G3 (Lidl)  
Ein Sonderfall ist bei den beiden Grundstücken 1000/12 (Aldi) und 1000/13 (Lidl) zu bewältigen.  
Beide Anlagen sind neueren Datums, sodass mit einem sofortigen Umbau der erdgeschossigen Verkaufsfläche und der dazugehörigen Parkplätze nicht zu rechnen ist.  
Dennoch erscheint es sinnvoll, die Grundidee der straßenraumbegleitenden Randbebauung darüber zu lagern, um das Gesamtkonzept langfristig in Erinnerung zu halten.  
Möglicherweise führt auch das erhebliche unausgeschöpfte Bau-recht bei den Eigentümern vorzeitig zu neuen Überlegungen.
- c) Galerie im Bereich L (Geupel)  
Auf Flur Nr. 1007 wurde die Anregung des Eigentümers aufgegriffen einen zweihüftigen langgestreckten Baukörper anzulegen, in dessen Mittel-Längsachse eine von oben belichtete, mehrgeschos-sige Galerie zur Erschließung der Einzelbereiche vorgesehen ist.  
Auch dieser Baukörper zielt mit seiner langgestreckten Form darauf ab, dem südl. Kurt-Huber-Ring den Charakter eines ablesbaren, klar gefassten Straßenraumes zu geben.  
Der südöstliche Ausgang der Galerie zielt genau auf den geplanten neuen Bahnsteigübergang.  
Der Fußgängerstrom vom Bahnhof zur Industriestraße kann also wahlweise durch die Galerie erfolgen oder (nach Ladenschluß) auf dem sehr großzügigen Fußweg entlang des Kurt-Huber-Ringes (Süd).
- d) Festigung des Straßenbildes im Bereich E (Zoubek)  
Auf Flur Nr. 1000/1 ist ein raumbildender U-förmiger Baukörper vorgesehen, der entlang der Straße (Kurt-Huber-Ring) mit Läden, Büros etc. gefüllt werden kann und im ruhigeren rückwärtigen Bereich durchaus attraktive Wohnlagen verspricht.
- e) Innerer Bereich G2a+b (Löwengasarea)  
Auf Flur Nr. 1000 ist ein langgestreckter Bauraum geplant, der durch seine Knicke und Verstaffelungen den stadträumlichen Richtungswechsel zwischen der Industriestraße und den vom Kurt-Huber-Ring beeinflussten Gebäudeorientierungen bewerkstelligt und gleichzeitig nach allen Seiten differenzierte Räume entstehen läßt.  
Die große Tiefe des Bauraumes läßt der künftigen Architektur absichtlich erheblichen Spielraum, sodass die Gebäudegrundrisse auch durchaus rechteckig angelegt werden können. Wichtig ist die allseits raumbildende Grundform.

- f) **Bahnhofplatz**  
Bahnhofsvorplatz und Geschwister-Scholl-Platz brauchen bessere räumliche Fassung.  
Auf dem Bahnhofplatz wird ein Baukörper vorgesehen, der sich höhenmäßig deutlich von der Umgebung absetzt. Er markiert weithin sichtbar den Bahnhof, ist für den Kurt-Huber-Ring (Nord) ein optischer Abschluß und gibt vor allem dem nach Süd-Osten "auseinanderfallenden" Geschwister-Scholl-Platz eine neue räumliche Fassung. Bahnhofplatz und der Geschwister-Scholl-Platz sollen zu einer städtebaulichen, von unnötigem Durchgangsverkehr befreiten Einheit werden.  
Aus dem gleichen Grunde wird auch auf Flur Nr. 1002 ein baulicher Flügel nach Süd-Osten vorgezogen, der den bisherigen Winkel des AEZ-Gebäudes zu einer U-Form erweitert.

Im Verhältnis zur Höhenentwicklung der bestehenden Platzrandbebauung ist der Geschwister-Scholl-Platz viel zu groß, was sehr zum Gefühl der Öde beiträgt.

Die Verstärkung der Randbebauung und das "Hineinbauen" in den Platzraum verspricht insoweit eine gewisse Abhilfe.

Der bestehende kleine Wertstoffhof wird im Zuge der Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes aufgelöst, und an einen besser anfahrbaren Punkt ( ausserhalb des Plangebietes ) im Bereich der Industriestrasse neu angesiedelt.

- g) **Höhenkonzept, Dächer**  
Das Höhenkonzept strebt mit überwiegend II-III Vollgeschossen eine ruhige Grundhaltung an. Lediglich am Bahnhofplatz wird eine gewisse Steigerung angestrebt (Bestand AEZ teilweise IV Vollgeschosse, Neuer Turm am Bahnhof IV Vollgeschosse).  
Generell sind oberhalb der Vollgeschosse ausgebaute Dächer (Nichtvollgeschosse) mit einer Dachneigung von 30-35 Grad zulässig.

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 I Vollgeschoss gebaut wird, beträgt die zulässige Pult- oder Satteldachneigung ebenfalls 0-15 Grad.

- h) **Ergänzende Gestaltungsvorschriften**  
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. Ansonsten verzichtet der Entwurfsverfasser auf übertrieben kleinteiliges Vordringen in die Architektur und beschränkt den Plan auf die entscheidenden städtebaulichen Lenkungen.

Mit den beschriebenen Vorgaben sind die wesentlichen Weichen für eine geordnete und städtebaulich stimmige Entwicklung gestellt.

### 3.2 Fließender Verkehr, Verkehrsberuhigung, Erschließung der Einzelbereiche

Der Grundgedanke der Verkehrsplanung besteht darin, den Bahnhofspatz und Geschwister-Scholl-Platz durch Herausnahme vermeidbaren Durchgangsverkehrs ruhiger und attraktiver zu machen. Zu diesem Zwecke werden - soweit irgend möglich - die wesentlichen Zu- und Abfahrtsbewegungen auf die Industriestraße (mit Direktanschluß zur B 471) und den Fuchsbogen verlagert.

Die Voraussetzungen sind günstig, da sich viele verkehrsintensive "Einzelzellen" bereits an der Industriestraße und am Fuchsbogen aufreihen und auch das innenliegende Grundstück Flur Nr. 1000 (Löwengas-Areal, westlicher Teil) über zwei vorsorglich freigehaltene Stichverbindungen zur Industriestraße verfügt.

So verbleiben den beiden Ästen des Kurt-Huber-Ringes im Prinzip nur die Aufgaben der auf die Anlieger beschränkten Erschließung der jeweils direkt anliegenden Grundstücke.

Durch die vorgesehenen Wendeflächen und Kurzzeitparkplätze am Ende der beiden Straßenabschnitte ist der Bahnhofsvorplatz auch zum Ein- und Aussteigen bzw. Abholen von Fahrgästen in direkter Nähe der Bahnsteigzugänge gut erreichbar.

Auch die Flur Nr. 1000/1 (Löwengas-Areal, östlicher Teil) kann nicht anders erschlossen werden. Entgegen früheren Überlegungen handelt es sich dabei aber nur um eine isolierte Grundstückerschließung ohne durchbrechenden Verkehr zum westlichen Löwengas-Areal und zur Industriestraße.

Die vom Eigentümer der Fl.Nr. 1000 und 1000/1 gewünschte Vernetzung der Tiefgaragen wurde nicht weiterverfolgt. (Gründe der Orientierbarkeit, Haftung, Sicherheit).

Die weiteren Verkehrsberuhigungsmaßnahmen sind zwar nicht durch den Bebauungsplan sondern durch verkehrsrechtliche Anordnungen zu regeln, sollen aber in ihrer Grundausrichtung kurz skizziert werden, da es sich um ein sehr wesentliches Planungsziel handelt, das nur im Zusammenwirken von Bauleitplanung und Verkehrslenkung erreichbar ist:

- Der nördliche Ast des Kurt-Huber-Ringes wird nur für Anlieger und die Bahnhofszufahrt zugelassen und darf bis zum Wendepplatz in beiden Richtungen befahren werden.
- Das gleiche gilt für den südlichen Ast des Kurt-Huber-Ringes bis zur Einmündung der Eduard-Friederich-Straße. Die Eduard-Friederich-Straße und sämtliche anliegende Grundstücksausfahrten dürfen nur nach Westen, zur Industriestraße hin abbiegen.
- Die Eduard-Friederich-Straße wird in ihrem Abschnitt Flur Nr. 1007/5 zur Einbahnstraße, sodass die Anlieger über den Kurt-Huber-Ring und die Industriestraße ausfahren können. Eine Einfahrt in die Eduard-Friederich-Straße ist vom Kurt-Huber-Ring aus nicht zulässig (ausgenommen Not- und Sonderfahrzeuge,

Fahrradfahrer).

Den Anliegern steht weiter südlich die Zufahrt von der Industriestraße aus in die Eduard-Friederich-Straße als Haupterschließung zur Verfügung, bis zum Anwesen 1009/3 sind beide Fahrtrichtungen zulässig ("Nur für Anlieger").

- Der Parkplatz des AEZ entläßt zur Zeit den gesamten ausfahrenden Verkehr neben dem Sparkassengebäude direkt auf den Bahnhofsvorplatz. Durch einen Grundstückszukauf ist die Möglichkeit entstanden, die Ausfahrt künftig über das Grundstück 1002 direkt auf den Kurt-Huber-Ring und zur Industriestraße abzuleiten.

Auch wenn es sich nicht um eine öffentliche Straße handelt, erfüllt diese "halböffentliche" Verbindungsspanne eine entscheidende Entlastungsfunktion für den Bahnhofsbereich und ermöglicht die gewünschte planerische Einheit des Bahnhofsvorplatzes mit dem Geschwister-Scholl-Platz.

- Über den verkehrsberuhigten Bahnhofsvorplatz sollen nur noch Bus, Taxi und Sonderfahrzeuge fahren dürfen.

- Die Frage, ob an den beiden Stellen, wo der Kurt-Huber-Ring in die nahezu verkehrsfreie Zone vor dem Bahnhof übergeht, evtl. vollausgebaute Wendepunkte anzulegen sind, ist in Kenntnis der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und ausführlicher Untersuchungen der Verkehrsplaner (Ing. Büro Schuh) so gelöst worden, dass nur am südlichen Ast des Kurt-Huber-Ringes beim Abzweig der Eduard-Friederich-Straße eine voll ausgebildete Wendefläche zwingend vorzusehen ist. Der Grund dafür ist in den zahlreichen dort einmündenden Verkehrsbeziehungen und TGA-Rampen mit z.T. sperrenden Beschilderungen und der relativ hohen Zahl an Senkrechtparkern in diesem Abschnitt zu sehen. Wesentlich einfacher gestalten sich die Verhältnisse im Nordabschnitt des Kurt-Huber-Ringes. Wegen der ganz geringen Zahl von Längsparkern und den Ausweichmöglichkeiten in TGA und Parkplatz des AEZ halten die Verkehrsplaner an dieser Stelle einen Wendepunkt eigentlich für entbehrlich. Im Plan wurde dennoch ein Wendepunkt vorgesehen um das Anfahren der Bahnsteigzugänge und Wenden von PKW's auch von dieser Seite her zu ermöglichen.

(Nachdem Not- und Sonderfahrzeuge sowie ÖPNV-Fahrzeuge durchfahren können, reduziert sich die Frage nämlich auf den privaten KFZ-Verkehr.)

- Die bei den vorausgegangenen Diskussionen gestellte Frage, ob im verkehrsberuhigten Bahnhofsvorplatz S-Bahn-Fahrgäste mit Privat-PKW abgeholt werden können, kann durch die nunmehr vorgesehenen Kurzzeitparkplätze an den Wendeflächen gelöst werden.

Nachrichtlich ist noch zu erwähnen, dass während der Bearbeitungszeit des Bebauungsplanes Überlegungen der Stadt und des Straßenbauamtes aufgekommen sind, die Einfahrt der B471 von der heutigen Stelle (in Verlängerung der Straße "Am Fuchsbogen" ca. 300 m weiter südlich niveaufrei an die Südgrenze des Coca-Cola-Geländes zu verlegen.

Die Planung wäre vor allem dann von erheblichem negativem Einfluß auf den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes wenn die Verkehrsberuhigung am Bahnhofsplatz nicht stattfände.

In diesem Falle wäre mit erheblichem "Schleichverkehr" durch den Kurt-Huber-Ring zur Umgehung der Industriestraße/Am Fuchsbogen zu rechnen. Umgekehrt kann gesagt werden, dass bei Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen die außerhalb stattfindende Entwicklung dem Gesamtvorhaben eher entgegen kommt, da die Anwesen entlang der Industriestraße von der B 471 aus noch unmittelbarer erreicht werden können als bisher.

### 3.3 Ruhender Verkehr

Grundsätzlich muß jeder Bauwerber die erforderlichen Stellplätze nach den Grundsätzen der BayBO nachweisen.

In der Planzeichnung sind auf die jeweiligen Grundstücksverhältnisse abgestimmte Zonen für Tiefgaragen- und oberirdische Stellplätze vorgesehen. Lediglich im neuen Bahnhofsbereich M ist Ablösung der Stellplatzpflicht vorgesehen. Diese in Art. 53 BayBO Abs. 1 u. 2 ausdrücklich vorgesehene Möglichkeit ist insbesondere bei Anlagen in direkter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sinnvoll.

Im Plangebiet ist daneben als erhebliche Teilmenge ein Bedarf für P+R zu beachten. Nach neuesten Ermittlungen des MVV wird aber keine Notwendigkeit gesehen, die Zahl der P + R - Plätze zu steigern (z.Zt. 310 PKW).

Bisher stehen dafür nur die von der Stadt getragenen Stellplätze im Tiefgeschoß der AEZ-Garage zur Verfügung. Die Geschäftsleute beklagen sich allerdings darüber, dass die für hohe Fluktuation geeigneten wichtigen oberirdischen Stellplätze schon in den Morgenstunden sehr stark durch MVV-Parker den ganzen Tag über fehlbelegt werden, während die Tiefgarage vielfach nicht ganz ausgelastet ist (insbes. 2. UG). Das Hauptproblem ist also wohl weniger in der Gesamtzahl als in Fehlbelegung zu sehen.

Abhilfe könnte ein Parkplatz-Management-System der bahnhofsnahen Parkplatzbetreiber schaffen (mit den erforderlichen Überwachungen). Dies ist aber außerhalb des Bebauungsplanes privatrechtlich zu regeln.

Ungeachtet dessen hat die Stadt Verhandlungen mit den Eigentümern der bahnhofsnahen Grundstücke aufgenommen, um sich langfristig Optionen für den Einbau zusätzlicher MVV-Parkdecks zu sichern. Besonders geeignet erscheint hierfür Fl.Nr. 1007, direkt am neu geplanten Bahnsteigzugang.

Die Schaffung eines weiteren Bahnsteigzuganges auf Höhe der Einmündung Eduard-Friederich-Straße in den Kurt-Huber-Ring hat hohe Priorität, behindertengerechter Ausbau ist erforderlich.

### 3.4 Fußgänger, Radfahrer, öffentliche Wege und Plätze

Geschwister-Scholl-Platz und Bahnhofsvorplatz sollen eine Einheit werden, die durch die vorbeschriebene bauliche Fassung und die Verkehrsberuhigung aufgewertet werden soll.

Die Überarbeitung der Einzelheiten der Platzgestaltung selbst ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Vorab muß aber leider nach Überprüfung der Baupläne des AEZ festgestellt werden, dass ein Rückbau des außerordentlich störenden "Loches" mitten im Platz und eine Verlegung der TGA-Abfahrt konstruktiv und kostenmäßig nicht realistisch darstellbar ist.

Unabhängig davon schafft der Bebauungsplan aber die Voraussetzung, durch Einstellen kleiner Pavillons und auch Einbau einer Boutiquenzeile entlang der bestehenden "blinden" AEZ-Ostfront den Platz zu aktivieren. Insbesondere der südliche Teil des Platzes ist durch zu starke inselartige Einbauten unsachgemäß gegliedert und derzeit völlig verödet. Ein Teil dieser Einbauten sollte beseitigt werden.

Ausgehend vom Geschwister-Scholl-Platz wird eine neue wichtige Wegeverbindung zur Balduin-Helm-Straße vorgesehen. Der Eigentümer des AEZ hat den Umbau der Gebäudeecke im EG in Aussicht gestellt, um den derzeit sehr schmalen und verwinkelten Durchgang für den neuen Weg attraktiver zu machen.

Ein weiteres neues Wegeelement ist die Schaffung einer boulevardähnlichen Achse von der Balduin-Helm-Straße zum Kurt-Huber-Ring (Süd) zur Belebung des neugestalteten 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 Erschließungsvoraussetzung 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.

### 3.5 Grünordnung (Eingriff-/Ausgleich)

Für das Gebiet ist ein Ausgleich nicht erforderlich (§ 1 a Abs. 3 S. 4 BauGB), da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (s. rechtswirksame Darstellung des Flächennutzungsplanes und die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 50 "Industriegebiet West" i.d.F. 07.03.1984 mit der BauNVO 1977). Auf Grund 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. Daher ist bei der Änderung des Bauleitplanes (Bebauungs-, Flächennutzungsplanes) nicht nur vom Ist-Zustand des überplanten Gebietes auszugehen, sondern der geltende Plan und Änderungsplan gegenüberzustellen.

Durch den auf die Änderung des Flächennutzungsplanes aufbauenden Bebauungsplan wird das Areal durch Entsiegelung sowie Bepflanzung ökologisch aufgewertet.

Die sehr dominierende geschlossene Baumreihe an der Westgrenze des AEZ-Grundstückes bildet das Rückgrat für die neue Fußgängerachse. Eine zweite ähnliche Reihe entlang der Südgrenze des AEZ muß zugun-

sten der angestrebten baulichen Fassung des Geschwister-Scholl-Platzes weichen. Ersatzpflanzungen sind vorgesehen.

Die Rahmenvorstellung für Neupflanzungen ist der Planzeichnung zu entnehmen, wobei im wesentlichen eine alleeartige Begleitung der Straßen und Wege angestrebt wird, wie dies ansatzweise schon am Kurt-Huber-Ring (Nord) angelegt ist.

Allen Bauanträgen ist ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan beizufügen um die angestrebten Verbesserungen im Einzelfall abstimmen und kontrollieren zu können.

### 3.6 Maß der Nutzung

Im geltenden Bebauungsplan sind mit GFZ 0,6 bis 0,9 durchaus angemessene Werte angesetzt, auch die Differenzierungen für die einzelnen Teilbereiche sind nachvollziehbar. Die Baurechte sind nur in wenigen Fällen (z.B. (AEZ) voll ausgeschöpft, die zulässige Geschossfläche ist z.Zt. im Durchschnitt nur mit 43% realisiert.

Grundsätzlich geht die Planung davon aus, Bestandschutz und nicht ausgeschöpfte Baurechte aus dem alten Bebauungsplan nicht anzugreifen, obgleich Letzteres in einigen Einzelfällen durch Ablauf der 7-Jahres-Frist (§ 42 Abs. 3 BauGB) entschädigungsfrei möglich gewesen wäre.

Solche eher vom Zufall gesteuerten Eingriffe ergäben städtebaulich keinen Sinn.

Die Grundflächenzahlen wurden z. Teil etwas reduziert, da sie nicht größer sein müssen als die ausgewiesenen Bauräume dies erlauben. Die durchschnittliche zulässige GRZ des Gesamtgebietes geht dadurch von 0,41 auf neu 0,38 zurück.

Die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben unberührt (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. Den Rücknahmen bei der GRZ stehen andere, über den Bestandsschutz hinausgehende Kompensationen (Art der Nutzung und GFZ-Erhöhung) gegenüber.

Bei den Geschossflächen ist an keiner Stelle der Bestandsschutz unterschritten, vielmehr entstehen an einigen Stellen Mehrungen, wo dies aus städtebaulichen Gründen zur Herstellung der Gesamtkonzeption erforderlich erschien, im wesentlichen also durch die neuen Gebäude in direkter Nähe zum Bahnhofplatz.

Die durchschnittliche GFZ des Gesamtgebietes steigt dadurch von 0,75 geringfügig auf neu 0,83.

Die Bewegungen auf den Einzelgrundstücken sind in nachfolgender Tabelle nachvollziehbar dargestellt:

(Die Bauraumbezeichnungen mit Großbuchstaben werden vom alten Bebauungsplan aus Gründen der Vergleichbarkeit und Kontinuität übernommen. Der Bauraum M am Bahnhofplatz ist neu hinzugefügt.)

Bauraum	Bestandswerte				Planungswerte		
	Grundst.- größe in qm	max.zul. Grund- fläche in qm	max.zu. Geschoss- fläche in qm	derzeit ausge- schöpft ca. qm	Grund- stücks- größe in qm	max.zul. Grund- fläche in qm	max.zul Geschoss- fläche in qm
D1	1722	603	1292	460	1722	547	1292
D2	1681	588	1261	460	1681	588	1261
D3	1600	560	1200	460	1600	560	1200
E	7485	2994	5614	560	7485	2994	5614
G1	6336	3802	5069	1200	6336	2218	5069
G2a+b	15670	9402	12536	7000	14495	6088	13000
G3	6550	3930	5240	1200	6550	2293	5240
H	4786	1914	2872	1012	4786	1675	2872
I	4795	1439	2398	1030	4795	1439	2398
F	15442	4632	13898	12468	14346	5450	13898
K1	3048	914	2134	1200	3048	1280	2438
K2	2284	683	1595	870	3383	2030	4060
L	10929	3087	8197	205	10929	4590	8743
M	2664	---	---	---	2664	533	2398
<hr/>							
	84.992	34548	63306	28125	83820 <sup>*)</sup>	32285	69418

\*) Die Verkleinerung gegenüber dem Bestand entsteht durch Entnahme für Verkehrsflächen

Durchschnittl. GRZ alt 0,41 GFZ alt 0,75 (GF ausgeschöpft 43 %)	Durchschnittl. GRZ neu 0,38 GFZ neu 0,83
--	--

### 3.7 Art der Nutzung, Problematik der Einzelhandelsverkaufsflächen

Im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB haben mehrere Träger öffentlicher Belange (Reg. v. OBB/Höhere Landesplanung, RPV, Planungsverband äußerer Wirtschaftsraum, Landratsamt, Bund Naturschutz) in ausführlichen Stellungnahmen die Wechselbeziehungen zwischen dem Innenstadtzentrum und anderen Nebenzentren der Stadt Fürstenfeldbruck herausgearbeitet, 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" handele, werden bei weiterem ungesteuerten Anwachsen der Einzelhandelsverkaufsflächen Nachteile für die Innenstadt befürchtet.

Auf die spezielle Problematik von Einkaufszentren (§ 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNV) wird ausdrücklich hingewiesen und ausgeführt, dass hierfür die Ausweisung als Sondergebiet oder Kerngebiet und eine regional- und landesplanerische Überprüfung vorangehen müßte. Einzelhandelszentren könnten auch durch viele, sich ungesteuert entwickelnde Verkaufsflächen entstehen, die jedes für sich zwar unter der Grenze des § 11 Abs. 3 (1.200 qm Geschossfläche) 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 öffentl. 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 Überregulierung 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 (= "Deckelung").
- 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.

Unter diesen Prämissen ist eine neue Nutzungstabelle entstanden, die entsprechend auch in den schriftlichen Festsetzungen 2.2 verankert ist.

Der theoretisch mögliche maximale Zuwachs an Einzelhandelsflächen beträgt danach

im food-Bereich 5.400 qm - Bestand 4.000 qm = 1.400 qm

im nonfood-Bereich 7.890 qm - Bestand 2.755 qm = 5.135 qm

- Im gleichen Zusammenhang wurde in folgenden bahnhofsnahen Grundstücken auch die Art der Nutzung den neuen Zielvorstellungen angepaßt, nämlich

G2a,b Löwengasareal GE wird teilweise SO	- Einrichtungen der Altenfürsorge (Altenheim, Pflegeheim, Betreutes Wohnen) - Sonstiges Wohnen bis zu einer Grenze von 40 % der zulässigen Geschossfläche - Fremdenbeherbergung (Hotel) - Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nichtstörende gewerbliche Nutzung - Einzelhandelsverkaufsflächen innerhalb der in Nr. 2.2 der schriftlichen Festsetzung gesetzten Grenzen.
H Neumann MI wird GE	- Gewerbe, weil Wohnen dort ungeeignet
K2 Klotz GE wird MK	- Kerngebiet wegen größerer Nutzungsvielfalt in zentraler Lage
L Geupel GE wird MK	- Kerngebiet wegen größerer Nutzungsvielfalt in zentraler Lage
M Bahnhof - wird MK	- Kerngebiet wegen größerer Nutzungsvielfalt in zentraler Lage

Durch die genannten Umstellungen wird eine Flächennutzungsplananpassung erforderlich (Parallelverfahren).

Anschließend ist zu dieser besonders schwierigen Materie festzustellen, dass die z.T. weit über die Ziele der Stadt hinausgehenden Wünsche einzelner Eigentümer und Investoren durch das nun erarbeitete Regelungskonzept nicht erfüllt werden konnten.

Der Zielkonflikt zwischen privaten und öffentlichen Interessen ist in dieser Frage so erheblich, dass - in Kenntnis aller wesentlichen Argumente - eine vollständige Auflösung nicht möglich war.

### 3.8 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)

In seiner ersten Entwurfs-Fassung befand sich der Bebauungsplan in weitestgehender Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenfeldbruck. Nach der nunmehr erfolgten Änderung sind auch die Angaben des Flächennutzungsplanes zu Art und Maß der Nutzung anzupassen.

### 3.9 Planungsbedingte Kosten für die Stadt Fürstenfeldbruck

Zum gegenwärtigen Verfahrensstand können die Belastungen noch nicht exakt beziffert werden.

Im Augenblick sind folgende Problemstellungen zu erkennen:

- Änderungen an der öffentlichen Erschließung und Versorgung, insbesondere Anlage von Wendepunkten (Gründerwerb und Umbaukosten.  
(Da sich die übrigen Änderungen fast ausschließlich auf die Gestaltung privater Baugrundstücke beziehen und das Grundsystem der vorhandenen Erschließung nicht umgebaut werden soll, sind keine besonderen Belastungen zu erwarten.)
- Verkehrslenkende Maßnahmen (Schilder, Markierungen)
- Anpassungen der Außenanlagen im Bahnhofsbereich (z.B. Neuordnung der Standplätze für Taxi und S-Bahn-Abholer), soweit nicht an den Ersteller des neuen Gebäudes delegierbar.
- Umgestaltung der Außenanlagen des südlichen Geschwister-Scholl-Platzes, soweit nicht an den Ersteller des neuen Gebäudeflügels delegierbar.
- Erwerb der Wegefläche auf Flur Nr. 994/8 und Ausbaukosten dieses Wegeabschnittes
- Anlage des zusätzlichen südlichen Bahnsteigzuganges, Verhandlung mit DB und MVV und Privateigentümern.
- Offenhaltung von Optionen für spätere MVV-Parkdecks

Die Verwaltung schätzt nach derzeitigem Wissens- und Verhandlungsstand den zur Realisierung der Ziele des Bebauungsplans erforderlichen Kostenrahmen auf ca. DM 500.000,- .



Stadt 16. Jan. 2002  
Fürstenfeldbruck

Sepp Kellere  
1. Bürgermeister

4. Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 50/7 " Löwengasareal " der Stadt Fürstenfeldbruck

- Textteil mit Festsetzung durch Text u. Begründung
  - in der Fassung vom: 11.08.1999
  - geändert am: 30.11.1999
  - 20.03.2000
  - erneut geändert am: 20.02.2001
  - 26.06.2001
  
- Bebauungsplan, Plan M. 1:1000
  - in der Fassung vom: 11.08.1999
  - geändert am: 30.11.1999
  - 20.03.2000
  - erneut geändert am: 20.02.2001
  
- zur Satzung beschlossen am: 28.03.2000
- erneut zur Satzung beschlossen am: 26.06.2001
- bekanntgemacht am: .....
- rechtsverbindlich seit: .....

Gültig nur in Verbindung aller Bestandteile.

Entwurfsverfasser:

Dipl.Ing.Rudolf Fürs  
Planungsges. mbH  
Eisenbahnstraße 9a  
82110 Germering



Fürstenfeldbruck, den 16. Juni 2002



*[Handwritten signature]*

.....  
1. Bürgermeister