

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Bisheriger Planungs- und Verfahrensablauf

In den Jahren 1973 bis 1975 wurde für das Gelände ein verbindliches Bauleitplanverfahren durchgeführt und fand am 21.10.1975 mit dem Satzungsbeschluß seinen Abschluß. Das Genehmigungsverfahren hierzu endete mit Regierungsschreiben vom 22.4.1976, wonach der Bebauungsplan zum einen wegen des Fehlens eines FNP und zum anderen wegen der direkten Zuordnung von Gewerbegebiet zu Wohngebiet nicht genehmigungsfähig sei. Das Verfahren wurde daraufhin von der Stadt eingestellt und der Antrag auf Genehmigung zurückgezogen.

Durch die Verlagerungsabsichten des Gewerbebetriebes Bavaria-Fruchtsaft GmbH, die inzwischen vollzogen sind, eröffnete sich die neuerliche Möglichkeit für die Stadt, diesen Bereich städtebaulich neu zu ordnen. Hierzu gab auch die Firma Ariella ihr Einverständnis dahingehend, daß für das Betriebsgelände der Fl.Nr. 994/1 die grundsätzlichen planerischen Überlegungen über eine langfristige Neuordnung angestellt werden könnten, um so ein planerisches Gesamtkonzept zu ermöglichen.

Um die Dispositionen des bestehenden Gewerbebetriebes auf Fl.Nr. 994/1 (Fa. Ariella) nicht zu präjudizieren, soll das Bauleitplanverfahren nur für die Fl.Nrn. 992, 990/3 und 990/4 durchgeführt werden. Zur Klarstellung der langfristigen Planungsziele sind die Neuordnungsüberlegungen außerhalb des Bebauungsplanumgriffes in den Grundzügen nachrichtlich dargestellt.

2. Derzeitige Situation und planungsrechtliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt zwischen Balduin-Helm-Straße, Buchenauer Straße, Am Sulzbogen und der südlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 992. Es umfaßt eine Fläche von ca. 1,60 h. Eine Teilfläche hiervon, das ehemalige sog. Schwalbergrundstück mit ca. 0,60 ha ist ungenutztes Brachland, das ehemalige sog. Bavariagrundstück mit ca. 1,00 ha ist mit Resten der ehemaligen Betriebsgebäude bebaut, ansonsten jedoch ungenutzt. Der Baumbestand ist geringfügig. Der Untergrund des ebenen Geländes besteht aus tragfähigem Kies. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 10 m unter Geländeoberkante.

Das südlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 994/1 ist gewerblich genutzt. Es ist mit Betriebsgebäuden und in der Südwestecke mit einer Hausgruppe mit 3 Hauseinheiten bebaut.

Im wirksamen FNP ist das sog. Schwalbergrundstück als Wohnbaufläche mit GFZ 0,50, die restlichen Grundstücke als Mischgebietsflächen mit GFZ 0,80 dargestellt. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht für das Gebiet nicht, es ist als unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BBauG zu betrachten.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch die bereits erfolgte Absiedlung des Betriebes der Firma Bavaria-Fruchtsaft nach Rottalmünster und durch die erklärte grundsätzliche Bereitschaft zur Darstellung der generellen Planungsüberlegungen auch für das Ariella-Grundstück eröffnet sich die Möglichkeit der lange angestrebten städtebaulichen Neuordnung dieses Bereiches. Durch die vorgesehene Umstrukturierung des Planungsgebietes von Gewerbe- in Mischgebietsnutzung kann das Nutzungsgefüge entscheidend verbessert werden. Hierzu sollen die folgenden Bebauungsplanfestsetzungen dienen.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung entspricht mit Mischgebietsfestsetzungen und Festsetzung als allgemeines Wohngebiet "WA" südlich entlang der Buchenauer Straße der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Es muß aber aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht darauf hingewiesen werden, daß die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsverkaufsflächen mit einem Warenangebot über den täglichen Bedarf hinaus als äußerst problematisch angesehen wird.

Die Erdgeschoßflächen der Mischgebiete können neben Wohnnutzung nur für wohnungsverträgliche Gewerbenutzung vorgesehen werden.

Das künftige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Flächennutzungsplan. Die Bebauung in den allgemeinen Wohngebieten nimmt die 2-geschoßige Bauweise der bestehenden Doppelhäuser nördlich der Buchenauer Straße mit GFZ 0,50 auf.

Auf der restlichen Fläche südlich davon wird die Anzahl der Vollgeschoße bis auf maximal drei ansteigen und die GFZ 0,80 nicht übersteigen.

Aufgrund der Unterteilung der Plangebiete durch Wohnwege wird das Maß der baulichen Nutzung durch absolute Werte der zulässigen Geschoßflächen und der überbaubaren Flächen festgesetzt.

Da die nach Bayerischer Bauordnung erforderlichen Stellplätze für die künftigen Bewohner und Beschäftigten ausschließlich in Gemeinschaftstiefgaragen nachgewiesen werden, soll hierbei der Tiefgaragenbonus gem. § 21 a (5) BauNVO gewährt werden. Er ist in den absoluten Werten der festzusetzenden zulässigen Geschoßflächen im Bebauungsplanentwurf bereits berücksichtigt und ist beschränkt im WA-Bereich auf die sich aus der GFZ von 0,50 errechneten Bruttogeschoßfläche plus 20 % und im MI-Bereich auf die sich aus der GFZ von 0,80 errechneten Bruttogeschoßfläche plus 15 %.

Für die tatsächliche Ermittlung der erforderlichen Stellplätze wird festgelegt:

1 Stellplatz je Wohneinheit bis 65 qm Wohnfläche,
1,5 Stellplatz je Wohneinheit über 65 qm und
1 Stellplatz je 30 qm Nutzfläche (Gewerbe).

Dadurch wird der tatsächlich zu erwartende Bedarf gedeckt.

Durch den Bebauungsplan wird die Schaffung von Baurecht in Höhe von ca. 12.083 qm Bruttogeschoßfläche ermöglicht.

Es ist mit ca. 250 Bewohnern in dieser Anlage zu rechnen.

Diese Neuschaffung von Baurecht ist gerechtfertigt durch die Zielsetzungen des wirksamen FNP.

5. Soziale und technische Infrastruktur

Durch die vom Stadtrat am 14.2.1984 beschlossenen Maßnahmen zur Kindergarten- und Hortversorgung kann die zu erwartende Bewohnerzahl von ca. 250 in dieser Hinsicht bewältigt werden. Die Hauptschulversorgung ist gesichert. Die Situation auf dem Grundschulsektor kann mittelfristig weiterhin nur durch Klassenauslagerungen in die Hauptschule Nord bewältigt werden.

Für das Planungsgebiet ist mit ca. 13 Grundschulern zu rechnen.

Im Plangebiet MI 5 sind städtische Gemeinbedarfseinrichtungen für eine Stadtteilbücherei mit ca. 500 qm, für die Brucker Elternschule mit ca. 200 qm, für die Ökumenische Nachbarschaftshilfe mit ca. 250 qm und für 2 Bürgersprechzimmer mit je ca. 25 qm vorgesehen. Die künftige Nutzung der verbleibenden ca. 175 qm wird noch im Laufe des Aufstellungsverfahrens geklärt.

Die Einrichtungen der technischen Infrastruktur für die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas sowie für die Entsorgung durch das Kanalnetz (Entlastung durch Absiedlung des abwasserintensiven Fruchtsaftbetriebes) sind in ausreichender Dimensionierung in den das Planungsgebiet umgebenden Straßen bereits vorhanden.

6. Verkehr

Das Planungsgebiet ist durch die Balduin-Helm-Straße, die Buchenauer Straße und die Straßen Am Sulzbogen und Am Fuchsbogen erschlossen und an das örtliche und durch die letztgenannte Straße an das überörtliche Straßennetz angebunden. Bis auf den Teil der Buchenauer Straße, der im Umgriff des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt, sind im FNP die das Planungsgebiet umschließenden Straßen als wichtige Ortsstraßen dargestellt.

Aus diesem Grunde und im übrigen im Vollzug des Planungsausschußbeschlusses vom 24.6.1981 wird dieser Teil der Buchenauer Straße durch verkehrsberuhigenden Ausbau so gestaltet, daß Durchgangsverkehr ferngehalten wird.

Die innere Erschließung der Wohnhöfe erfolgt durch Wohnwege, die für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr befahrbar sein werden. Die erforderlichen Stellplätze für die Bewohner und Beschäftigten werden in Gemeinschaftstiefgaragen nachgewiesen. 37 oberirdische öffentliche Stellplätze werden im wesentlichen entlang der Balduin-Helm-Straße und für die Gemeinbedarfseinrichtungen an der Straße Am Sulzbogen angeordnet.

7. Stadtgestalt und Grünordnung

Das Planungsgebiet liegt in einem Stadtbereich, der stadtgestalterisch wenig geprägt ist. Die mit der Neuordnung des Bahnhofvorplatzes Buchenau eingeleitete stadtgestalterische Verbesserung des Brucker Westens soll im hier bearbeiteten Planungsgebiet fortgeführt werden. Die im wesentlichen geschlossene Randbebauung zu den umgrenzenden Straßen soll zum einen die öffentlichen Straßenflächen auf das erforderliche Minimum beschränken. Zum anderen soll dadurch eine Abschirmung der begrünten Wohninnenhöfe von den Emissionen der stark belasteten Balduin-Helm-Straße und der Straßen Am Sulzbogen und Am Fuchsbogen erreicht werden. Die vorhandenen Bäume können erhalten werden.

8. Kosten und Bodenordnung

Das Planungsgebiet ist voll erschlossen. Da das interne Erschließungssystem durch Eigentümerwege gelöst werden soll und die Folgekosten vertraglich bereits geregelt sind, entstehen der Stadt aus dem Bebauungsplan keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Fürstenfeldbruck, 29. 10. 1984

- 1. Änderung 04. 12. 1984
- 2. Änderung 30. 08. 1985
- 3. Änderung 28. 01. 1986

Entwurfverfasser

Stadtbauamt / Stadtplanung


E. Bauer

Fürstenfeldbruck, 29. 10. 1984

- 1. Änderung 04. 12. 1984
- 2. Änderung 30. 08. 1985
- 3. Änderung 28. 01. 1986

STADT/FÜRSTENFELDBRUCK


Steer
1. Bürgermeister