

**Stadt Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan Nr. 57/1
für das Grundstück Fl.Nr. 849/1
östlich der Balduin-Helm-Straße**

Die Stadt Fürstenfeldbruck erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251 ff.) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**

- Inhalt:
- A. Plandarstellung
 - B. Festsetzungen
 - C. Hinweise
 - D. Verfahrenshinweise
 - E. Begründung

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Planverfasser:

Dipl.-Ing. Helmut Stetter - Architekt
Saarlandstraße 20 - 87700 Memmingen -
Tel. 0 83 31 / 83 83 0
FAX 0 83 31 / 83 84 20

Memmingen, den 06.06.1995
geändert 26.09.1995
geändert 19.12.1995
geändert 10.06.1996
geändert 05.09.1996 gem. Schreiben des LRA vom 26.07.1996

B. Festsetzungen

I. Festsetzung durch Text

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbe-
reiches alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne und
Tekturen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i.V. mit § 11 Abs. 2 BauNVO als
Sondergebiet (SO) Bau- und Gartenfachmarkt
festgesetzt.

Zulässig sind ausschließlich Verkaufsflächen für
einen Bau- und Gartenfachmarkt mit nicht innen-
stadtrelevanten Sortimenten. Hierzu zählen ins-
besondere:

- Baustoffe, Sanitär/Fliesen, Bauelemente, In-
stallationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und
Werkzeuge, Badeeinrichtung und -ausstattung
- Rolläden, Gitter, Rollos, Markisen
- Küchenausstattung aller Art (ohne Haushalts-
artikel wie Geschirr/Besteck, Keramik, etc.
sowie ohne weiße und braune Ware
- Regale und Regalsysteme sowie Selbstbau- und
Mitnahmemöbel aus Holz und Metall einschl.
Zubehör, dekorative Möbel - Zierbeschläge/
Büromöbel.
- Beleuchtungskörper
- Teppiche/Bodenbeläge
- Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen
- Öfen, Kamine und Zubehör
- Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel,
Torf, Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Garten-
werkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser,
Naturhölzer u.ä.
- Camping- und Freizeitartikel (ohne Sport- und
Spielwaren)
- Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse
- Rasenmäher
- Autoverschleißartikel aller Art
- Autopflegemittel

Ausgeschlossen sind zentrenrelevante Sortimente wie:

- Nahrungs- und Genußmittel, Reformwaren, Lebensmittelhandwerk
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Drogeriewaren, inc. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika, Pharmacia
- Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien, u.ä.
- Schuhe/Furnituren, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren incl. Hüte und Schirme, Orthopädie
- Spielwaren
- Sportartikel incl. Bekleidung
- Nähmaschinen und Nähzubehör, u.ä.
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien
- Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren, u.ä.
- Musikalienhandel, bespielte und unbespielte Tonträger
- optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Elektrowaren/Unterhaltungselektronik ("weißes" und "braunes" Sortiment)
- Waffen und Jagdsortiment

1.1. Allgemein zulässig sind:

Ein Baumarkt mit einer Grundfläche von maximal 5.500 m², zusätzlich Freiflächen von 1.800 m², davon sind 700 m² überdacht. Das Gartencenter wird mit einer Fläche von 1.800 m² als Glashaus errichtet.

Büroräume und Sozialraum im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung. Eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 23 und 16 BauNVO durch die Baugrenzen, die zulässige Grundfläche, die Geschoßzahl und die Traufhöhe festgesetzt.

3. Stellplätze

Der Stellplatzschlüssel wird wie folgt festgesetzt:

- 1 Stellplatz je 25 m² Verkaufsfläche (Bau- und Gartenfachmarkt)
- 1 Stellplatz je Wohneinheit (für Betriebsangehörige) bis 80 m²
- 2 Stellplätze je Wohneinheit (für Betriebsangehörige) über 80 m²
- 1 Stellplatz je 35 m² Bürofläche
- 1 Stellplatz je 90 m² Lagerfläche

4. Immissionsschutz

Im Baugenehmigungsverfahren für das geplante Vorhaben (Baumarkt) ist ein schalltechnischer Nachweis durch ein anerkanntes Akustikbüro vorzulegen, daß folgende Immissionsrichtwerte eingehalten werden:

Für das südöstlich und südlich direkt angrenzende Allgemeine Wohngebiet, die aufgrund der Summenwirkung mit anderen Anlagen um 3 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte von

tagsüber	52 dB(A)
nachts	37 dB(A)

¹ Für das südlich gelegene Allgemeine Wohngebiet

tagsüber	55 dB(A)
nachts	40 dB(A)

5. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Altlasten müssen nach Maßgabe des Gutachtens des Baugrund Institutes Kassel, vom 22. November 1994 und nach Maßgabe des Altlastenleitfadens behandelt werden.

6. Bauliche Gestaltung

6.1. Dächer

Als Dachform für alle (Ausnahme Gartencenter und Freifläche) Gebäudeteile sind Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 10° zulässig.

Dachaufbauten und technische Einrichtungen, wie Oberlichter, Kamine und sonstige technische Einrichtungen sind bis zu einer Höhe von 3,00 m ab Deckenoberkante des darunterliegenden Gebäudes und bis zu einer Grundfläche von 10 % der darunterliegenden Dachfläche zulässig. Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung (Solarzellen, Sonnenkollektoren) können über die 10 % Flächenbegrenzung hinaus zugelassen werden.

6.2. Fassaden

Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis max. 1,00 m Tiefe sind zur Gliederung der Fassade zulässig. Unzulässig sind Kunststoff- und Waschbetonplatten.

6.3. Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens wird aufgrund der vorgegebenen Geländehöhe (532,96 üNN) auf max. 532,96 m üNN begrenzt.

7. Abstandsflächen

Für das Sondergebiet "Bau- und Gartenmarkt" gelten die Abstandsflächen wie bei Gewerbe- und Industriegebieten.

8. Ver- und Entsorgung

Die Energieversorgung hat durch umweltfreundliche Energiearten nach dem neuesten anerkannten Stand der Technik zu erfolgen.

9. Werbeanlagen

9.1. Werbeanlagen wie Hinweisschilder, Fahnenmaste, Pylone etc. sind auch ausserhalb des Bauraumes zulässig und dürfen die Traufhöhe um max. 1,60 m überragen.

9.2. Werbeanlagen am Gebäude

a) Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben dürfen max. ein Maß von 9,02 m Länge und 1,60 m Höhe nicht überschreiten.

b) Werbetafeln mit Aufschrift dürfen ein Maß von 14,94 m in der Länge und 3,74 m in der Höhe nicht übersteigen.

c) Sonstige Werbeanlagen (wie Symbole) dürfen max. 9,60 m hoch und max. 1,79 m breit sein.

Seite 6

- d) Die gesamte Werbeanlage darf die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen um max. 1,60 m überschreiten.

10. Verkehrsflächen

- 1) Im SO ist nur eine Sammelein- und -ausfahrt für Kunden- und Lieferverkehr zulässig.

11. Gründordnung

11.1. Freiflächengestaltung

- 1) Für Lärmschutzmaßnahmen (siehe Lärmschutzgutachten) ist ein Erdwall kombiniert mit einer Lärmschutzwand zulässig. Der Erdwall ist gemäß der Pflanzenauswahl zu begrünen.
- 2) Entlang der Balduin-Helm-Str. ist eine Baumreihe mit *Tilia cordata* (einheitliche Qualität) im Abstand von max. 10 m zu pflanzen. Die Zwischenräume sind dicht mit Sträuchern zu bepflanzen.
- 3) Geschlossene und nicht verglaste Fassaden sind gemäß Ziffer 11.3. zu begrünen.
- 4) Sämtliche Dachflächen mit Ausnahme der Glasflächen, sind extensiv zu begrünen.
- 5) Dem Baugesuch ist im Genehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

11.2. Pflanzenauswahl

- 1) Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I.Ordnung beträgt 20 - 25 cm Stammumfang.

Bäume I.Ordnung:

Acer platanoides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Fagus sylvatica, Rotbuche
Fraxinus excelsior, Esche
Quercus robur, Stieleiche
Tilia cordata, Winterlinde
Tilia platyphyllos, Sommerlinde

- 2) Die Mindestgrösse der zu pflanzenden Bäume II.Ordnung beträgt 16 - 18 cm Stammumfang.

Bäume II.Ordnung:

Acer campestre, Feldahorn
Betula pendula, Birke
Carpinus betulus, Hainbuche
Prunus avium, Vogelkirsche
Salix caprea, Kätzchenweide
Sorbus aucuparia, Vogelbeere

- 3) Die Pflanzenqualität der zu pflanzenden Sträucher sollte 80 - 100 cm nicht unterschreiten.

Sträucher:

Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuß
Crataegus monogyna, Eingriffiger Weißdorn
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Prunus spinosa, Schlehdorn
Ribes alpinum "Schmidt", Alpen-Johannisbeere
Rosa canina, Hundsröse
Sambucus nigra, Gemeiner Holunder
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

- 4) Pflanzen, die in Pflanztröge einzusetzen sind:

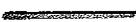
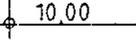
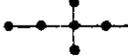
Polygonum anbertii, Schlingknöterich
Edera helix, Efeu
Parthenon cissus quinque folia, Wilder Wein

- 11.3. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand im Bereich der Grünflächen im Süden des Grundstücks ist, soweit möglich, zu erhalten.

Müssen im Rahmen der Anlage Lärmschutzeinrichtungen Bäume und Sträucher entfernt werden, so sind Pflanzungen wie folgt vorzunehmen:

Im Abstandsraster 1,5 m x 1,5 m ein Strauch, Baumanteil 15 - 20 %.

II. Festsetzungen durch Planzeichen

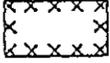
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
SO	Art der baulichen Nutzung "Sondergebiet" - Bau und Gartenfachmarkt
GR	z.B. 5.500 Grundfläche in m ²
TH=FH	Traufhöhe=Firsthöhe max. 8,00 m (siehe Teil I, Nr. 6.1.)
	Baugrenze
	öffentliche Verkehrsfläche
	Verkehrsbegleitgrün / Rasen bzw. Schotterrasen
	private Grünfläche
	Straßenbegrenzungslinie
ST	Stellplätze
	Fahrradständer
	Fahrradständer überdacht
	Lärmschutzeinrichtung
	Maßangabe in Meter
FW	Feuerwehrezufahrt
	Ein- und Ausfahrt
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Fassadenbegrünung



Baum zu pflanzen nach Maßangabe der Artenauswahl



Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

VD

Vordach

C. I. Hinweise durch Text

1. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen aller Art oberhalb einer Höhe von 0,80 m über OK Straße unzulässig. Ausnahme bilden hochstämmige Bäume mit Kronenansatz über 3,00 m.
2. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 b Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1 b genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI - Milit. Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1 b LuftVG).

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

Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.

C. II. Hinweise durch Planzeichen

—○— bestehende Grundstücksgrenzen

849/1 Flurstücksnummer

▭ vorgeschlagene Gebäude

Verfahrenshinweise

Beb. - Plan Nr. 57 / 1

1. Der Stadtrat von Fürstenfeldbruck hat in der Sitzung vom 29.10.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.07.1995 bis 25.08.1995 öffentlich ausgelegt
3. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat mit Beschluß des Stadtrates vom 19.03.1996 den Bebauungsplan gemäß 10 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan am 26.06.1996 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 der ZustVBauGB beim Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat mit Bescheid vom 26.07.1996 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11 Abs. 3 BauGB)
5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 16.08.1996 ortsüblich durch Niederlegung im Rathaus der Stadt Fürstenfeldbruck und Bekanntgabe der Niederlegung durch Anschlag an den Amtstafeln am 16.08.1996 bekanntgemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkung des §§ 44 Abs 3 Satz 1 und 2 sowie Abs 4 BauGB, des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Stadt Fürstenfeldbruck während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Fürstenfeldbruck, 12.09.1996

Sepp Kellerer
1. Bürgermeister

E. Städtebauliche Begründung zum Bebauungsplan Nr. 57/1 östlich der Balduin-Helm-Straße Bau - und Gartenfachmarkt

Erläuterungsbericht

1. Vorgeschichte

Die Stadt Fürstenfeldbruck hat das ca. 28.000 m² große Grundstück Fl.Nr. 849/1 an der Balduin-Helm-Straße der 80er Jahre in der Absicht erworben, hier die Stadtwerke und die Feuerwehr anzusiedeln. Zu diesem Zweck wurde in der Stadtratsitzung vom 29.10.1991 der Beschluß gefaßt, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan weist für das Grundstück landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. Fläche für besondere landwirtschaftliche Maßnahmen aus. Im Süden ist ein ca. 40 m und im Westen ein ca. 20 m breiter Grünstreifen dargestellt.

Die Bebauungsabsichten der Stadt wurden mittlerweile verworfen, da dieses Grundstück nach dem Kiesabbau teilweise wiederverfüllt und deshalb als Altlastenfläche eingestuft worden ist. Eine mögliche Sanierung im Zusammenhang mit der Errichtung der Gebäude würde die Finanzkraft der Stadt deutlich übersteigen. Insbesondere die erforderlichen Gründungsmaßnahmen für die vorgesehenen Bauten hätten zu erheblichen Mehrkosten geführt. Deswegen ruhen auch die Flächennutzungsplan-Änderungs- und Bebauungsplanverfahren.

Für den Feuerwehrneubau wurde inzwischen ein Grundstück nördlich der Landsberger Straße erworben. Bei der Verlagerung der Stadtwerke sind mehrere Standortalternativen in der Diskussion, die Entscheidung für einen bestimmten Standort steht jedoch noch aus.

Die Stadt Fürstenfeldbruck hat Mitte 1994 das Grundstück an die Firma STINNES AG verkauft. Die STINNES AG hat sich bereiterklärt, das Grundstück im Zuge einer möglichen Bebauung zu sanieren. Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wird die STINNES AG ein Altlastensanierungskonzept vorlegen. Bevor der Bebauungsplan von der Stadt als Satzung beschlossen wird, muß das Sanierungskonzept durch die beteiligten Fachbehörden abgesegnet werden und der Entsorgungsnachweis vorliegen. Vorgesehen ist, hier einen Baumarkt mit Gartencenter zu errichten.

Derzeit betreibt die STINNES AG in Fürstenfeldbruck am Kurt-Huber-Ring einen Baumarkt. Fehlende Stellplätze und ein hohes Verkehrsaufkommen in diesem Stadtteil führen insbesondere in Stoßzeiten zu erheblichen Problemen. Die Größe dieses Marktes mit einer Nettoverkaufsfläche von 1.350 m² (insgesamt 1.900 m² incl. Freiflächen und Nebenräumen) genügt zudem den Anforderungen an einen modernen Baumarkt nicht mehr. Der Baumarkt soll deshalb verlagert werden. Es ist vorgesehen, auf dem Grundstück Fl.Nr. 849/1 einen Baumarkt mit ca. 5.500 m² Verkaufsfläche, ein Gartencenter mit 1.800 m² sowie Frei- und Nebenflächen zu errichten. Darüberhinaus sind auch ca. 292 Stellplätze vorgesehen.

2. Erschließung/Verkehr:

Für das Vorhaben ist ein Verkehrsgutachten erarbeitet worden. Die Empfehlungen des Gutachtens sind im Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt:

Das durch den Bebauungsplan festgelegte Gebiet wird von der Balduin-Helm-Straße aus durch eine gemeinsame Zufahrt für LKW (Anlieferung) und Kunden-PKW erschlossen.

Der von Norden in das Baugebiet einfahrende Verkehr erhält eine eigene Abbiegespur, so daß der Durchfahrtsverkehr auf der Balduin-Helm-Straße nicht gestört ist.

Bis zum Jahr 2005 prognostiziert Bender + Stahl eine Verkehrszunahme von ca. 14 % für das Stadtgebiet.

Nach den vorliegenden Hochrechnungen sind Ausbaumaßnahmen bzw. Lichtsignalanlagen aufgrund fehlender Leistungsreserven an verschiedenen untersuchten Kreuzungen erforderlich, unabhängig davon, ob der Baumarkt an dieser Stelle errichtet wird oder nicht.

Diese Kreuzungen liegen jedoch außerhalb des Umgriffes des Bebauungsplanes.

3. Lärmschutz:

Zur Beurteilung der Lärmsituation an der geplanten Bebauung wurden die durch den Baumarkt verursachten Lärmentwicklungen bestimmt und nach VDI 2058 Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft beurteilt. Als relevante Lärmquelle wurden dabei der Andienungsverkehr, der Kundenverkehr und der Gabelstaplerverkehr berücksichtigt.

Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen nach VDI 2058 sind durch die vom Betriebsgelände des Baumarktes ausgehenden Lärmimmissionen nicht zu erwarten.

Zur optischen Trennung des Baumarktes vom angrenzenden allgemeinen Wohngebiet und zur Verbesserung der Lärmimmission an der Wohnbebauung wird trotzdem ein begrünter Lärmschutzwall mit 12 m Solbreite im Bebauungsplan festgesetzt.

4. Raumordnungsverfahren:

Die Regierung von Oberbayern hat zur Aufstellung des Bebauungsplanes ein Raumordnungsverfahren für die Verlagerung und Erweiterung eines Baumarktes und die Errichtung eines Gartencenters mit einer landesplanerischen Beurteilung vorgenommen.

Die Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarktes dient zu einem erheblichen Teil der mittel- und langfristigen Bedarfsdeckung und entspricht in einem Mittelzentrum grundsätzlich den Zielen des LEP.

5. Lage und Gestaltung des Baukörpers:

5.1. Aufgrund des Boden- und des Lärmschutzgutachtens kann das Bauvorhaben nur in der aufgezeigten Lage errichtet werden. Durch die vorgesehene Lage wird der beim Betrieb entstehende Lärmpegel auf das südlich geplante Baugebiet verhindert.

Die Lage der Grundstückszufahrt ergibt sich zwingend aus dem Verkehrsgutachten.

5.2. Der Eingangsbereich wird zweigeschossig festgelegt. Dadurch können die notwendigen Verwaltungs- und Sozialräume platzsparend angeordnet werden. Die Übersichtlichkeit über das Gebäude und den Markt sind gewährleistet.

Das Lager benötigt eine Mindestgröße von 500 m².

Der Wenderadius für LKW und Feuerwehrfahrzeuge beträgt mindestens 21,00 m.

Die Lage der Anlieferung garantiert eine minimale Verkehrsbelastung durch kurze und optimierte Wege innerhalb des Bebauungsplangebietes.

6. Altlasten:

Die Firma STINNES BauMarkt AG beabsichtigt, auf der teilverfüllten Kiesgrube Stockinger in Fürstenfeldbruck einen Baumarkt zu errichten. Da aufgrund von bereits durchgeführten Kontaminationstests, durch das Ingenieurbüro Dorch Consult GmbH Hinweise auf Belastungen vorlagen, wurde DAS BAUGRUND INSTITUT Dipl.-Ing. Knierim GmbH mit der abschließenden Erkundung des Standortes beauftragt. Neben der Untersuchung des eigentlichen Auffüllungskörpers lagen weitere Untersuchungsschwerpunkte in der Grundwassererkundung und in der Abschätzung des von möglichen Ausgasungen aus dem Auffüllungskörper ausgehenden Gefährdungsrisikos für die Umwelt.

In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde, dem WWA Freising, wurden im geplanten Baubereich insgesamt 6 Aufschlußbohrungen DN 150 und 64 Rammkernsondierungen DN 50 niedergebracht, das Bohrgut ingenieurgeologisch aufgenommen und beprobt. Zur Überprüfung der Bodenluftsituation wurden 21 Bodenluftpegel in den obersten 2 - 3 m der Auffüllung eingerichtet. Am Fuße der Altablagerung wurde zur Überwachung des Abstroms eine Grundwassermeßstelle eingerichtet und der unter Lagerkies verschüttete Grundwasserpegel P 7 wieder reaktiviert.

Neben den Analysen des Bodens und des Grundwassers auf Schwermetalle, halogenierte Kohlenwasserstoffe (EOX bzw. AOX), Phenole, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe und Mineralölkohlenwasserstoffe wurden in der Bodenluft Analysen auf die Permanentgase (O_2 , CH_4 , N_2 , CO_2) und leichtflüchtige aromatische sowie leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (BTEX und LHWK) durchgeführt.

Zusammenfassend handelt es sich bei der untersuchten Altablagerung um einen inhomogenen Körper, der durch die unregelmäßige Einlagerung verschiedener Abfallstoffe hervorgerufen wurde. Die inhomogene Zusammensetzung des Abfallkörpers spiegelt sich in den Analyseergebnissen wider. So treten z.T. lokal eng begrenzte Kontaminationen auf, während die deutlich überwiegende Menge des Materials nur geringfügig oder nicht kontaminiert ist. Aus diesem Befund leitet sich ab, daß keine weiterführenden oder gar Sanierungsmaßnahmen im Auffüllungskörper durchzuführen sind.

Die Überwachung des Grundwassers des Auffüllungskörpers sollte auf halbjährigen Untersuchungsreihen auf die Parameter PAK und Schwermetalle reduziert und nach Bestätigung der bisherigen Untersuchungsergebnisse später ausgesetzt werden.

Unter Berücksichtigung der geplanten gewerblichen Nutzung des Geländes, die mit einer weitgehenden Oberflächenversiegelung verbunden ist, sind weiterführende Erkundungs- oder Sanierungsmaßnahmen am Auffüllkörper nicht erforderlich.

Die Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarktes kann geplant und durchgeführt werden.

7. Grünordnung

Geschlossene Fassadenflächen werden mit Rankgewächsen in Pflanztrögen begrünt.

Nach Süden wird ein Lärmschutzwall angelegt. Dieser wird gemäß der Pflanzenauswahl 10.3.1, 10.3.2 und 10.3.3 begrünt.

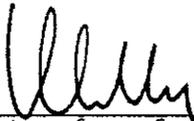
Vorteile einer extensiven Dachbegrünung

Die Begrünung von Flachdächern und leichtgeneigten Dächern ist aus folgenden Gründen anzustreben :

- 1) Ausgleichsflächen für versiegelte Flächen.
- 2) Verringerung des Abflußbeiwertes und Verbesserung des Wasserhaushaltes:
Das Niederschlagswasser von unbegrüntem Dächern fließt zu 100 % über Dachrinnen in das Entwässerungssystem ab.
Bei begrüntem Dächern wird das Niederschlagswasser in den Poren des Substrates und in der Pflanzenmasse (Wurzeln, Leitungsbahnen, Blättern) zurückgehalten. Ein Großteil des gespeicherten Wassers wird durch Evapotranspiration wieder an die Atmosphäre zurückgegeben. Der Abflußbeiwert liegt also nahe Null.

- 3) Klimaverbesserung
- 4) Staub- und Schadstoffbindung
Schadstoffe aus der Atmosphäre werden während der Passage des Wassers durch das Substrat zum Großteil herausgefiltert.
- 5) Erhöhter Schallschutz
- 6) Verlängerung der Dachlebensdauer
Durch die Begrünung werden größere Temperaturschwankungen, die sich auf das Dachmaterial auswirken vermindert.
- 7) Zusätzliche Wärmedämmung
- 8) Geringer Pflegeaufwand
- 9) Lebensraum für Pflanzen und Tiere

Memmingen, den 06.06.1995
geändert: 26.09.1995
geändert: 19.12.1995
geändert: 10.06.1996
geändert: 05.09.1996



- Entwurfsverfasser -

- Stadt Fürstentfeldbruck -