



# STADT FÜRSTENFELDBRUCK

Bebauungsplan Nr. 1.2 a - 1 "Uhl-Grundstück"  
mit integrierter Grünordnung und integriertem Umweltbericht

## BEGRÜNDUNG

### Inhalt:

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes
2. Vorgaben und Rahmenbedingungen
3. Lage des Planungsgebietes, Geltungsbereich
4. Örtliche Gegebenheiten
5. Umweltbericht
6. Planungskonzept
7. Immissionsschutz
8. Grünordnung
9. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
10. Städtebauliche Daten
11. Verwendete Grundlagen
  - Anlage 1 Darstellung der Abstandsflächenunterschreitungen
  - Anlage 2 Darstellung der Garagen und Stellplätze im WA/WB

Datum:

18.09.03, 21.01.04, 30.03.04

### Planverfasser Entwurf:

#### Topos

Becker-Nickels und Steuernagel Architekten GmbH  
Am Glockenbach 2  
80469 München  
Tel 089 26 30 31, Fax 089 26 30 35

### Ausarbeitung Umweltbericht:

#### Terrabiota

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Christian Ufer  
Kirchplatz 8  
82319 Starnberg  
Tel 08151 55 54 00, Fax 08151 55 54 02

### Überarbeitung:

#### SG 41 Stadt- und Landschaftsplanung

Stadt Fürstentfeldbruck  
Hauptstraße 31  
82256 Fürstentfeldbruck



## 1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

---

Im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung verfolgt die Stadt Fürstenfeldbruck mit diesem Bebauungsplan ihr Ziel, die Innenstadt zu sanieren. Mit der Verbesserung der Standorte für Handel, Dienstleistung und Gastronomie, der Aufwertung und Neugestaltung der Straßen und Plätze und der Stärkung der Wohnfunktion soll die Altstadt ihre gewachsene historische Aufgabe als lebendiges Zentrum wiedergewinnen.

Der Stadtrat hat sich entschlossen die Innenstadt zu beleben. Dazu soll im Zentrumsbereich von Fürstenfeldbruck u.a. ein großflächiger Einzelhandel und kerngebietstypische Ergänzungsnutzungen angesiedelt werden. Dadurch soll die Innenstadt von Fürstenfeldbruck gestärkt und die mittelzentrale Versorgungsfunktion ausgebaut werden.

Dabei ist sich der Stadtrat bewusst, dass ein derartiges Projekt (auf Grund der Größe) eine andere bauliche Struktur aufweist, als in der historischen Innenstadt und Umgebung vorhanden ist. Daraus resultieren ein wesentlich größeres Bauvolumen, große Fassadenflächen und Dachlandschaften. Der damit verbundene städtebauliche Maßstabssprung gegenüber dem Umfeld ist dem Stadtrat bewusst, aber der städtebaulichen Zielsetzung angemessen.

In der bebauten Innenstadt steht durch das Uhlgrundstück eine größere, bisher unbebaute Fläche für die Entwicklung von Einzelhandelsangeboten zur Verfügung. So kann im Zuge des Flächenrecyclings ein derartiges Projekt realisiert werden. In der Wiedernutzung dieser „Brach“-Fläche sieht die Stadt eine große Chance, die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Innenstadt zu erhöhen und den entsprechenden Siedlungsdruck von der Peripherie zu nehmen. Damit bewegt sich der Stadtrat gerade auf der Grundlage der in der Neufassung des LEP- Ziels der Konzentration des Einzelhandels in zentrumsnahen Lagen. Für die Bevölkerung und einen Bauherren bietet dieses günstig gelegene Areal ebenfalls Vorteile, da es gut erschlossen und leicht erreichbar ist.

## 2. Vorgaben, Rahmenbedingungen

---

### 2.1 Landesplanung

Die vorliegende Planung sieht ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne der Landesplanung vor. Deshalb wurde eine landesplanerische Prüfung in Form einer Offensichtlichkeitsprüfung veranlasst. Der geplante Einzelhandelsbetrieb übernimmt im wesentlichen Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet der Stadt Fürstenfeldbruck.

In ihrem Schreiben vom 08.09.2003 stellt die Regierung von Oberbayern fest, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung der in ihrem Schreiben vorgeschlagenen Differenzierung der Non-Food-Verkaufsflächen in Übereinstimmung mit den landes- und regionalplanerischen Zielen steht. Eine weitergehende landesplanerische Überprüfung in Form eines Raumordnungsverfahrens ist nicht erforderlich.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.2a-1 ist im derzeit geltenden Flächennutzungsplan als Sondergebiet (SO) Großflächiger Einzelhandel, bzw. als Besonderes Wohngebiet (WB) und Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat im Parallelverfahren die 42. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, der das betroffene Gebiet als gemischte Baufläche, Besonderes Wohngebiet (WB mit GFZ 1,20) und Allgemeines Wohngebiet (WA mit GFZ 1,00) darstellt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten entwickeln sich aus dem Flächennutzungsplan.

### 2.3 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.2a-1 umfasst zum größten Teil den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1.2a i.d.F. vom 26.06.2001. Dieser setzt Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“, Besondere Wohngebiete und Allgemeine Wohngebiete fest. Auf Grund neuer Überlegungen wird dieser Bebauungsplan durch die Neuaufstellung ersetzt.

### 2.4 Sanierungsgebiet

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Umgriffs der "Vorbereitenden Untersuchungen", sowie innerhalb des festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt“. Auf der Grundlage der "Vorbereitenden Untersuchungen" (VU) wurde vom Stadtrat am 30.10.1989 der Geltungsbereich des Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren förmlich festgelegt.



## 2.5 Vorbereitende Untersuchungen

Die Vorbereitenden Untersuchungen vom August 1986 beinhalten eine detaillierte Bestandsaufnahme und Analyse des Untersuchungsraums, formulieren eindeutige Planungsziele und stellen 6 unterschiedliche Sanierungskonzepte vor. Die Planungsalternativen IV, IV a und V wurden den weiteren Diskussionen zugrunde gelegt.

In der Bestandsanalyse Nutzung der VU wird u.a. darauf hingewiesen, dass "im Gegensatz zu den stark belebten Geschäftsstraßen im Quartiersinneren westlich der Hauptstraße mit Ausnahme des Kaufhauses und in Teilen der Viehmarktstraße nur wenig Ladennutzung besteht. Das Quartiersinnere ist weitgehend von Bebauung freigehalten und dient als großflächiges, oberirdisches Parken" (VU, 1986, S. 34). Weiter heißt es: "Der Zentrumscharakter von Fürstenfeldbruck wird bestimmt durch intensive Ladennutzung in den zugeordneten Straßen und große Freiflächen für Parkplatznutzung in der Quartiersmitte. Diese Geschäftsnutzung steht in Verbindung mit Wohnnutzung in den Obergeschossen. ... Eine Verdichtung und Aufwertung der Zentralität ist in der Quartiersmitte sinnvoll und möglich. Diese Verdichtung, insbesondere mit Wohn- und Ladenfunktionen, muss mit einer starken Fußwegeverflechtung zu den bestehenden Haupteinkaufsstraßen, insbesondere der Hauptstraße, parallel einhergehen. ... Aufgrund der Verdichtung mit Wohnen in der heute in großen Teilen unbebauten Quartiersmitte wird in jedem Fall zusätzliche Kaufkraft und Zentralität in der Altstadt entstehen" (VU, 1986, S. 35).

Zur Bestandsanalyse Stadtbild und Grün heißt es: "Die großen Freiflächen im Quartiersinnern vermitteln als unbegrünte Abstellflächen für den ruhenden Verkehr einen amorphen und ungestalteten Eindruck" (VU 1986, S 40). Auf Seite 43 heißt es: "Oberirdische Parkplätze westlich der Hauptstraße im Innenbereich der Altstadt auf großen ungestalteten Asphaltflächen, hohe Lärmemissionen durch starken Park-Suchverkehr, kein städtebaulich-räumlicher Zusammenhang, große Asphaltflächen ohne wirksame Begrünung, nicht sehr attraktiv, wichtiger Innenbereich der Altstadt mit Hinterhofcharakter."

Die Analyse der Mängel und Werte in der VU kommt zu folgendem Ergebnis: "Das räumliche Gefüge sowie der Gesamtmaßstab sind in den Straßenbereichen weitgehend erhalten. Dem steht die in großen Teilen leere und räumlich nicht gefasste Quartiersmitte zwischen Hauptstraße, Pucher Straße, Kapuzinerstraße und Schöngesinger Straße gegenüber. Hier führt der mangelnde Raumabschluss, vor allem im Bereich Ludwigstraße und Viehmarkt, zu großen Mängeln im Stadtbild. Dieser Bereich ist amorph und verlangt dringend nach einer grundlegenden städtebaulich-räumlichen und funktionalen Neuordnung. Die derzeitige Nutzung mit großflächigem Parken hilft zwar das grundsätzliche Parkplatzproblem mildern, führt aber im Stadtboden und Stadtraum zu großen Maßstabsbrüchen" (VU 1986, S. 48).

Aus der Bestandsanalyse heraus wurden anschließend in der VU generelle Planungsziele formuliert, wie zum Beispiel: - Die Altstadt soll ihre gewachsene historische Funktion wiedergewinnen bzw. stärken als Markt für Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, als Mittelpunkt für Gemeinbedarfseinrichtungen und kulturelle Einrichtungen, als Wohnbereich. - Die Altstadt muss zentrale Bedeutung als "Herz der Stadt" für die gesamte Stadt haben. Ihr Image ist daher aufzuwerten, um die Identifikation möglichst aller Bürger mit der Altstadt zu ermöglichen. - Verbesserung der Marktfunktionen mit verbessertem Einkaufsumfeld, zusätzlichem Warenangebot durch neue Geschäfte im Blockinnern, Bewahren der typischen Geschäftsmischung aus kleineren und größeren Läden, Kaufhaus, Handwerk und Dienstleistungen. - Kundenparkplätze auch kundenfreundlich anlegen, gut erreichbar, bequem und sicher befahrbar, dabei folgende Alternativen überprüfen und Prioritäten setzen, oberirdisches Parken an Straßen, oberirdisches Parken auf Stellplätzen, Tiefgaragen, Parkhäuser (vgl. VU 1986, S. 55 bis 57).

Die Planungsziele Umweltschutz und Naturschutz sehen in der VU eine "weitgehende Reduzierung des Lärms und der Geruchsemissionen durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen / Parkhaus" vor (VU 1986, S. 79)

Die weiterverfolgten Sanierungskonzepte IV, IV a und V schlagen für den Funktionsbereich Verkehr u. a. die Zufahrten in die Parkhäuser von den Durchgangsstraßen aus und teilweise über verkehrberuhigte Bereiche, Unterbringung des ruhenden Verkehrs in eingeschossige Tiefgaragen und Parkhäuser, oberirdischer Parkverkehr auf das Durchgangsstraßensystem beschränkt, vor. In den zugehörigen Plänen sind die Zufahrten zu den Tiefgaragen von der Ludwigstraße und der Schöngesinger Straße aus eingezeichnet. Sie sind lagemäßig so situiert wie im vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan. Hinsichtlich der Nutzung schlagen die Sanierungskonzepte die Intensivierung von Wohnen und Läden westlich der Hauptstraße, die Erweiterung des Kaufhaus X mit Tiefgarage und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorwiegend in Tiefgaragen und einem Parkhaus vor. (VU 1986 S. 79 bis 80).



## 2.5 Denkmalschutz

Das Eckgebäude Kapuzinerstraße/Ludwigstraße - Kapuzinerstraße 13, Fl.-Nr. 1478/15 - ist als Baudenkmal in der Liste des Landesamtes für Denkmalschutz aufgeführt.

Die Gebäude Ludwigstraße 14 und 16 - Fl.-Nr. 1486/2 und 1486/7 - sind ebenfalls Baudenkmäler. Sie befinden sich nicht im Geltungsbereich, werden aber aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zum Geltungsbereich in der Planung zu berücksichtigen.

## 3. Lage des Planungsgebietes, Geltungsbereich

---

Das Planungsgebiet liegt im zentralen Bereich der Innenstadt, westlich der Hauptstraße.

Der Geltungsbereich umfasst das sog. Uhl-Grundstück, den Bereich des ehemaligen Kaufhauses X und die westlich an das Uhlgrundstück anschließende Wohnbebauung. Im Osten schließt das Planungsgebiet an das Einkaufsgebiet der Hauptstraße und im Westen an Gebiete mit intensiver Wohnnutzung an.

Begrenzt wird das Planungsgebiet durch die Ludwigsstraße in Norden, den Viehmarkt im Osten, die Schöngeisinger Straße im Süden und die Kapuzinerstraße im Westen.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 124, 1478/2, 1478/3, 1478/4, 1478/5, 1478/6, 1478/7, 1478/8, 1478/10, 1478/12, 1478/13, 1478/14, 1478/15, 1478/16, 1478/17, 1486/3, 1484/9, Teilfläche von Fl. Nr. 1483/9, Teilfläche von Fl. Nr. 837/5 (Gehweg an der Schöngeisinger Straße), Teilfläche von Fl. Nr. 1478/18 (Ludwigstraße).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Schnittbereich von intensiver Geschäfts- und Dienstleistungsnutzung um den Viehmarkt mit Einzugsbereich Schöngeisinger Straße und Pucher Straße, Wohnen und Dienstleistung im Bereich Kapuzinerstraße, sowie Wohnen, Handel und Dienstleistung im Bereich Ludwigstraße.

## 4. Örtliche Gegebenheiten

---

### 4.1 Bauliche Eigenart

Die Ludwigstraße erschließt den nördlichen Bereich des Planungsgebietes. Der westliche Bereich der Ludwigstraße ist von Wohnnutzung geprägt. Nach Osten hin, in Richtung Viehmarkt, ist eine dichtere Bebauung mit Geschäftsnutzung vorhanden. Die Gebäude weisen 2-3 Vollgeschosse auf.

Die Schöngeisinger Straße ist Geschäfts- und Staatsstraße, geprägt von hohem Verkehrsaufkommen. Die Bauweise ist im östlichen Bereich weitgehend als geschlossene und im westlichen Bereich als offene Bauweise ausgebildet. Die Traufstellung zur Straße bestimmt das Straßenbild. Die Gebäude weisen bis zu 4 Vollgeschosse auf.

Östlich des "Uhl-Grundstücks" ist die Schöngeisinger Straße baulich stärker durch Geschäfts- und Wohnnutzung mit bis zu vier Vollgeschossen geprägt. Nach Westen hin nimmt sowohl die Dichte als auch die Höhe der Bebauung ab, die Wohnnutzung nimmt zu. Mit Ausnahme der großen Freifläche des "Uhl-Grundstücks", die als Parkplatz genutzt wird, wirkt der Straßenraum aufgrund der geringen Abstandsflächen beidseitig geschlossen.

Die Kapuzinerstraße ist eine wichtige Querverbindung zwischen Pucher Straße und Schöngeisinger Straße. Sie dient der Erschließung der anliegenden Wohnbebauung mit Dienstleistungen und stellt die verkehrliche Verbindung zur Ludwigstraße als mittige Erschließung des Gesamtquartiers her. Der Straßenraum ist stadträumlich geordnet. Die Gebäude sind überwiegend zweigeschossig und als Einzel- bzw. Doppelhausbebauung in offener Bauweise ausgebildet. Der Bereich um die Kapuzinerstraße und die westlich anschließende Bebauung dient vorwiegend dem Wohnen mit Dienstleistungsfunktionen.

Der zentrale Bereich des Planungsgebietes wird weitgehend als Parkplatz genutzt. Die Flächen sind überwiegend asphaltiert und weisen einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Die östlich anschließende Bebauung wirkt städtebaulich geschlossen, die westlich angrenzende Bebauung offen. Die Traufstellung der Baukörper zur Straße bestimmt das Straßenbild.

Die Parkplatzflächen sind sowohl von der Ludwigstraße als auch von der Schöngeisinger Straße erschlossen. Die technische Infrastruktur zur umfassenden Versorgung des Gebietes ist vorhanden.



Bezüglich der Abstandsflächen ist festzustellen, dass diese in der vorhandenen Bebauung reduziert sind und somit das Stadtbild prägen. Die Abstandsflächenreduzierungen sind überwiegend im Straßen begleitenden Bereich vorhanden. Dieses markante Kennzeichen der Baustruktur der Innenstadt sind Gebäude, die direkt an der Straße stehen und zu einer seitlichen Grundstücksgrenze „halboffene“ Gebäudestellung (Grenzbebauung mit dem Nachbargebäude, schmale Durchlässe). Hierdurch entsteht ein fast geschlossener Straßenraum, der mehr oder weniger regelmäßig Durchblicke in den rückwärtigen Bereich ermöglicht.

#### 4.2 Altstandort

Nach Angabe der Stadt Fürstenfeldbruck und des Landratsamtes Fürstenfeldbruck besteht kein Altlastenverdacht. Auf Grund des Namens „Uhlgrundstück“, das sich auf den früheren Eigentümer und die Nutzung als ursprüngliches Betriebsgeländes der Firma Uhl KG bezieht, deutet auf einen Altstandort hin. Die ausgewerteten Fundstellen, Katasterpläne, Luftbilder und Bauakten lassen auf die Gebäudenutzung und betriebliche Anlagen Rückschlüsse zu, so dass von einer weitgehenden Erfassung auszugehen ist.

Der Betrieb der Fa. Uhl KG handelte mit Metallwaren, Eisen, Röhren und Brennstoffen und war in der Hauptstraße 5 (Ecke Schöngesinger Straße) untergebracht. Im Laufe der Zeit wurde er an der Schöngesinger Straße 38 vergrößert. Auf dem Gelände waren neben einem Wohn- und Geschäftshaus, Garagen, zwei Kohlenschuppen, ein Lagergebäude und ein Freilager vorhanden. Die Betriebsverlagerung fand Zug um Zug statt. So wurde im Gewerbegebiet Hubertusstraße ab dem Jahre 1968 mit der Betriebsverlagerung begonnen (1968 Bau einer Lagerhalle, 1975 Erweiterung und Bau von zwei Werkwohnungen, 1976 Bau eines Heizöltanklagers mit 3 x 30 m<sup>3</sup>, 1978 Erweiterung um Ausstellungsräume).

Seit 1997 ist ein genehmigter Parkplatz mit Sichtschutzwand von ca. 1,6 m Höhe vorhanden.

Im Rahmen des Planungsrechts spielt das Alter einer Bodenverunreinigung nur insofern eine Rolle, als der Belastungsvorgang abgeschlossen ist und nicht weiter fortgesetzt wird.

Zur Inanspruchnahme von Flächen sagt § 1 Abs. 5 BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und Flächen nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden sollen.

Von Seiten der Fa. Crystal Geotechnik wurden Orientierungsuntersuchungen durchgeführt. Dies führte zu folgendem Ergebnis:

Im Untersuchungsbereich wurden Auffüllungen bis in einer Tiefe von 1,5 m unter GOK in Form von Kiesböden mit nur geringfügigen anthropogenen Verunreinigungen angetroffen. Bei den ermittelten Stoffkonzentrationen wurden keine chemischen Belastungen festgestellt, die im Sinne der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden - Gewässer) eine schädliche Bodenverunreinigung ergibt.

Bei den chemischen Untersuchungen der Auffüllungen nach LAGA wurden Überschreitungen des Zuordnungswertes Z1.1 (kennzeichnet Böden mit leichter Belastung: Z 1.2Material) festgestellt. Auf Grund dieser Belastung ist eine geordnete Verwertung bzw. Entsorgung des Aushubmaterials gemäß den Kriterien des LAGA-Merkblattes für Auffüllungen erforderlich. Wir empfehlen daher, bei Baumaßnahmen eine fachtechnische Aushubüberwachung mit Zwischenlagerung der Auffüllungen auf Halde, Beprobung mit chemischer Analyse und anschließender geordneter Entsorgung bzw. Verwertung.

Da die festgestellten chemischen Belastungen (erhöhte pH-Werte und Chloride) vermutlich auf die Salzstreuemaßnahmen im Bereich des Parkplatzes zurückgeführt werden können, ist, wie bereits beschrieben, bei einer Änderung der Nutzung des Geländes eine Normalisierung der Stoffkonzentrationen möglich, was dann im Rahmen einer fachtechnischen Aushubbegleitung festgestellt werden kann.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der im Bericht dokumentierten orientierenden Altlastenerkundung punktuelle Untersuchungen durchgeführt wurden und dass auf Grund der großflächigen, gewerblichen Nutzung des Geländes lokal stärkere Verunreinigungen des Bodens nicht auszuschließen sind.

#### 4.3 Grundwasser

Wie in der Begutachtung der Fa. Crystal Geotechnik beschrieben, ist bei einer eingeschossigen Unterkellerung kein nennenswerter Wasseraufstau und somit keinerlei zusätzliche Beeinflussung der derzeit maßgebenden Situation für die Anlieger und deren Kellergeschosse gegeben. Sollte eine zweigeschossige Unterkellerung im Bereich des Uhlgrundstückes erwogen werden, ist im Extremfall ein Wasseraufstau von > 1 dm zu erwarten, welcher durch geeignete bauliche Maßnahmen auf wenige cm begrenzt werden kann. Somit ist auch bei dieser Ausführung bei Berücksichtigung entsprechender



baulicher Erfordernisse eine zusätzliche Beeinflussung der Anlieger durch den Aufstau von Grundwasser praktisch nicht gegeben. Die genannten baulichen Maßnahmen, welche dann noch durch Berechnungen näher zu dimensionieren wären, sind dann erforderlich.

Wie weiterhin beschrieben, ist auf Grund der guten Durchlässigkeit des Grundwasserleiters im Bereich des Uhlgrundstücks eine Versickerung von Oberflächenwässern möglich. Durch entsprechende Konstruktion und Situierung dieser Anlage kann ein negativer Einstau von Nachbarbauwerken vermieden werden. Aus landschaftsökologischer Sicht ist die Erhöhung des Grundwasserstandes um wenige Zentimeter bei den vorhandenen Flurabständen für die Fichten ohne jeglichen Belang.

Der mittlere Grundwasserspiegel liegt laut Gutachten der Firma Crystal Geotechnik auf 515,56 - 515,81 m üNN. Dies entspricht 4,06-4,38 m unter dem Geländeniveau mit ca. 520,00 m üNN..

## **5. Umweltbericht nach § 2a BauGB**

### **5.1 Einführung**

Die Stadt Fürstenfeldbruck betreibt im Moment eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes 1.2 a-1 für das sogenannte „Uhl-Grundstück“ sowie das westlich daran angrenzende Wohngebiet bis zur Kapuzinerstraße. Das Ziel dieser Neuaufstellung ist die Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudes mit großflächigem Einzelhandel (SB-Warenhaus) im Erdgeschoss, Praxisräumen, Büros und Gastronomie sowie teilweises Wohnen in den oberen Geschossen. Darüber hinaus wird eine Tiefgarage sowie eine Hochgarage errichtet.

Aufgrund der Vorgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und des § 2 a des Baugesetzbuches (BauGB) ist eine allgemeine Vorprüfung über die UVP-Pflicht durchzuführen, sowie ein Umweltbericht zu erstellen.

### **5.2 Gesetzliche Vorgaben**

In der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird eine „Liste UVP-pflichtiger Vorhaben“ dargestellt. Gemäß § 3 c UVPG und der Nummer 18.8 der Anlage 1 des UVPG ist für den Bau eines Vorhabens gemäß Nummern 18.1-18.7 der Anlage 1 eine allgemeine Vorprüfung im Rahmen eines Bebauungsplanaufstellungs- oder Änderungsverfahrens erforderlich, wenn der Vorprüfwert erreicht wird. Gemäß Ziffer 18.6.2 ist für den Bau eines Einkaufszentrums oder großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche eine derartige Vorprüfung erforderlich. Die Größe des Vorhabens führt gemäß Nummer 18.8 innerhalb eines sonstigen Gebietes (i.e. nicht Außenbereich) stets zu einer allgemeinen Vorprüfung und nicht aus sich heraus zu einer UVP-Pflicht, auch dann, wenn der Wert gemäß Nummer 18.6.1 erreicht oder überschritten wird.

Gemäß Anlage 2 UVPG sind in der Vorprüfung des Einzelfalls folgende Kriterien zu beachten: Merkmale des Vorhabens, Standort des Vorhabens sowie Merkmale der möglichen Auswirkungen. Diese werden im Folgenden dargestellt und bewertet. Die Darstellung und Bewertung entspricht ebenfalls den Anforderungen an den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB.

### **5.3 Merkmale des Vorhabens**

#### **5.3.1 Größe des Vorhabens**

Der Bebauungsplan bezieht neben dem „Uhl-Grundstück“ auch das Wohngebiet östlich der Kapuzinerstraße mit ein. Innerhalb dieses Wohngebietes (Allgemeines bzw. Besonderes) wird jedoch über das bestehende Baurecht hinaus kein neues Baurecht geschaffen. Lediglich auf drei Grundstücken an der Kapuzinerstraße (Nr. 7, 9 und 11) wird in der Tiefe der Grundstücke das ohnehin vorhandene Baurecht durch die Darstellung dreier Bauräume geordnet. Im Osten des Bebauungsplangebietes ist das sogenannte „Kaufhaus X“ im Bebauungsplangebiet enthalten. Auch hier handelt es sich um ein bestehendes Gebäude. Auch hier wird das vorhandene Baurecht nicht nennenswert geändert. Diese Bereiche mit geringfügigen Änderungen haben keinen Einfluss auf die Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes. Lediglich das neu ausgewiesene bzw. das gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan geänderte Baurecht der Bereich des „Uhl-Grundstückes“ besitzt Bedeutung hinsichtlich der Umwelt.

Die Größe des so genannten Uhl-Grundstücks, auf dem das Bauvorhaben errichtet werden soll, beläuft sich auf ca. 9.370 m<sup>2</sup>. Die überbaubare Grundfläche gemäß Bebauungsplan beträgt ca. 6.800 m<sup>2</sup>. Die Bebauungshöhe darf maximal 14,7 Meter (OK Pultdach nördlich der Schöngeisinger Straße) bzw. im Bereich des Aufzugsturmes 15,0 Meter erreichen. Die nach außen hin wirksame Wandhöhe ist entlang der Schöngeisinger und der Ludwigstraße auf 12,2 bzw. 10,0 Meter beschränkt, im Inneren des Grundstückes



- auf der Ost- und Westseite des Baukörpers - ist eine maximale Wandhöhe von 10,5 Metern zulässig. Sie passt sich damit den vorhandenen Höhen auf den im Osten angrenzenden Bereichen an. Es werden drei Vollgeschosse mit einer Höhe von im Durchschnitt je ca. 3,5 Metern errichtet.

Im Baukörper werden die in der Einleitung erläuterten Nutzungen vorgesehen. Der großflächige Einzelhandel (Lebensmittel) erhält im Erdgeschoss eine Verkaufsfläche von maximal 3.100 m<sup>2</sup>, die geplante Gesamtverkaufsfläche beträgt 5.100 m<sup>2</sup>, zzgl. Lager, Sozialräume und Anlieferungsbereich. Des Weiteren werden im 1. OG eine Gastronomie sowie die Möglichkeit für einen Kinobereich vorgesehen. Büro- und Praxisräume sind im 1. und 2. OG möglich. Im 2. OG ist innerhalb des Kerngebietes entlang der Ludwigstraße die Wohnnutzung festgesetzt. Für das restliche 2. OG ist auch die Unterbringung von betreutem Wohnen möglich. Insgesamt handelt es sich also um eine typische Kerngebietsnutzung.

Gemäß Bebauungsplan wird im 1. Obergeschoss die Errichtung einer Hochgarage sowie im Untergeschoss eine Tiefgarage ermöglicht. Insgesamt können somit zukünftig ca. 360 Stellplätze auf dem Grundstück errichtet werden (Hochgarage mit bis zu 200, TG mit 160 Stellplätzen).

### 5.3.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Derzeit wird das Bebauungsplangebiet überwiegend als Parkplatz genutzt. Dieser asphaltierte und somit versiegelte Bereich hat ca. 310 Stellplätze. Nur ca. 650 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind im jetzigen Zustand unversiegelt und durchgrünt. Hier befinden sich neben einer Blutbuche als schützenswertem Laubgehölz lediglich Strauchwerk sowie eine Wiesenfläche. Im Moment besteht eine Sichtverbindung von der Schöngesinger Straße im Süden zur Ludwigstraße im Norden.

Der Bebauungsplan Nr. 1.2 a-1 setzt eine zu begrünende, private Grundstücksfläche von ca. 950 m<sup>2</sup> fest, die teilweise auf der Tiefgarage liegt. Diese Maßnahme stellt für die Schutzgüter Boden, Wasser und Natur eine Verbesserung gegenüber dem Bestand dar. Darüber hinaus wird zusätzlich eine mindestens 420 m<sup>2</sup> große Fläche für Dachbegrünung festgesetzt. Diese ist zwar für die belebte Bodenzone nicht zu rechnen, leistet aber im Hinblick auf Wasser (Rückhaltung) sowie als Lebensraum für Pflanzen und Kleintiere einen weiteren Beitrag. Ebenso sind hier die Festsetzungen zu Fassadenbegrünung und Heckenpflanzung zu nennen, die einen positiven Einfluss zur „Eingrünung“ des Bauvorhabens auf dem „Uhl-Grundstück“ leisten werden (vgl. Kap. 8, Grünordnung).

Die Erhaltung der Blutbuche ist durch die Situierung und Ausformung des Baukörpers gewährleistet. Zusätzlich wird durch Festsetzungen sichergestellt, dass mindestens 8 Linden, 10 Säulen-Ahorne sowie 8 Säulen-Hainbuchen und 11 Rot-Dorne neu gepflanzt werden. Mit diesen Pflanzungen wird grundsätzlich eine Aufwertung des städtischen Raumes ("Landschaftsbild") gewährleistet. Hier ist zu berücksichtigen, dass bereits durch den bestehenden Bebauungsplan eine Bebauung möglich ist, so dass durch die Bebauungsplanänderung keine Verschlechterung im Sinne der Blickbeziehungen entsteht.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wird eine weitgehende Versickerung des anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers angestrebt. Eine vollständige Versickerung ist aufgrund der gegebenen Bodenverhältnisse nicht möglich. Die geringfügige Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen ist grundsätzlich möglich. Die genaue Dimensionierung kann während der Baugenehmigungsplanung geklärt werden.

Das Vorhaben wird auch klimatisch keine nennenswerten Auswirkungen erzeugen. Die Fläche ist heute bereits stärker versiegelt und weniger bewachsen als in Zukunft, so dass kleinklimatische Änderungen tendenziell positiv sein werden. Die geplante Bebauung verhindert auch einen etwa vorhandenen Luftaustausch nicht nennenswert. Südlich und westlich des Baukörpers existiert mit den vorhandenen Gebäuden und Nebengebäuden bereits heute eine nahezu geschlossene Bebauung. Eine Reduzierung klimawirksamer Frischluftschneisen ist mangels Existenz daher nicht zu befürchten.

Der mittlere Grundwasserspiegel liegt laut Gutachten der Firma Crystal Geotechnik vom 16.07.2002 auf 515,56 - 515,81 m üNN. Dies entspricht 4,06-4,38 m unter dem Geländeniveau. Die Bodenplatte der Tiefgarage reicht bis zu einem Niveau von 516,40 m üNN, so dass hier zunächst ein Abstand von 59 – 84 cm verbleibt. Für die Anforderungen während der Bauzeit ist gemäß Gutachten ein Sicherheitszuschlag in Höhe von 50 cm zum Normalwasser ausreichend. Nach Abschätzung des Grundwasserabstandes bei Hochwasser ist allerdings davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel um bis zu 1,4 m höher liegt als im Normalwasser-Fall. Das bedeutet, dass der höchste Wasserstand bis auf 517,2 m üNN zu liegen kommen dürfte. Dieser Wert bezeugt, dass im Hochwasserfall der Baukörper 80 cm in das Grundwasser hineinragt. Die Grundwasserfließrichtung wird mit Osten angegeben. Das Grundwasser hat im Hochwasserfall einen Flurabstand von ca. 2,6-2,8 m, das heißt, dass die Keller der weiter westlich stehenden Gebäude derzeit außerhalb der Grundwasserlinie liegen. Durch das Hereinragen von bis zu 80 cm in diesen Grundwasserstrom ist im Hochwasserfall ein maximaler Aufstau in Höhe von 2 cm zu erwarten. Dies bedeutet eine unwesentliche Änderung des maximalen Grundwasserstandes, der keine



nachteiligen Auswirkungen auf die in Grundwasserfließrichtung gesehen oberhalb liegende Bebauung haben wird.

Während der Bauphase ist die Errichtung einer Spundwand auf der Westseite des „Uhl-Grundstückes“ vorgesehen. Zur Vermeidung eines höheren Grundwasseraufstaus durch die tiefer reichende Spundung in der Bauphase sind unbedingt geeignete Vorkehrungen zu treffen. Hier ist wiederum ein maximaler Aufstau von 2 cm in Bezug zum Grundwasserhöchststand anzusetzen. Geeignete Maßnahmen (z. B. Perforierung der Spundwand, Wasserhaltung oberhalb bzw. in der Baugrube sowie Dükerung des Grundwasserstroms) sind im Rahmen der Baugenehmigung darzulegen. Dabei ist gleichzeitig darauf zu achten, dass z.B. durch Wasserhaltung kein nennenswertes Absenken des Grundwasserstroms mit möglichen Auswirkungen auf benachbarte Gebäude stattfindet.

### 5.3.3 Abfallerzeugung

Die geplanten Nutzungen des Gebäudes werden sicherlich auch eine gewisse Abfallerzeugung nach sich ziehen. Allerdings handelt es sich dabei um normale Hausmüllfraktionen sowie Verpackungsmaterialien. Durch die Nutzung werden nach derzeitigem Ermessen kein Sondermüll oder Giftstoffe entstehen, so dass auch hier keine negativen Auswirkungen zu gewärtigen sind. Das gesamte Bauvorhaben wird vor der Fertigstellung an die Kanalisation angeschlossen. Somit werden die durch die beabsichtigte Nutzung entstehenden, unschädlichen Abwässer fachgerecht entsorgt.

### 5.3.4 Umweltverschmutzung und Belästigung

Durch das Vorhaben wird die Anzahl der Stellplätze von bislang 310 auf ca. 360 erhöht. Diese Mehrung an Stellplätzen geht einher mit einer vermutlichen Frequenzsteigerung der Parkplätze. Ein Teil der Stellplätze ist im Untergeschoss angeordnet, so dass hier die Belästigung reduziert wird bzw. wegfällt. Die Westfassade des Parkdecks im Obergeschoss ist gemäß Bebauungsplan zu schließen, obwohl die Einhaltung der Grenzwerte gemäß TA Lärm auch ohne diese Schließung gesichert wäre. Die detaillierten Werte hinsichtlich der Lärmimmissionen sind der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung durch das Ingenieurbüro Greiner sowie dessen ergänzende Stellungnahme vom 08.01.2004 zu entnehmen. In dieser Studie sind die erforderlichen baulichen Maßnahmen bzw. Abhilfen dargelegt. Aufgrund der Festsetzung dieser Maßnahmen im Bebauungsplan bzw. der weiteren, zu erbringenden Nachweise im späteren Baugenehmigungsverfahren kann eine wesentliche bzw. nicht hinnehmbare Verschlechterung der Bestandssituation hinsichtlich des Lärms ausgeschlossen werden. Weitere Schallschutzmaßnahmen werden in der ergänzenden Stellungnahme des Büros Greiner vom 08.01.2004 ausdrücklich als nicht notwendig bezeichnet (S. 8, letzter Absatz).

Neben dem Lärmschutz ist auch die Luftschadstoffimmission der Wohnbebauung von Osten her nachhaltig zu unterbinden. Gerade im Winter mit Inversionslage muss eine Erhöhung der Schadstoffimmissionen (Feinstaub, Abgase) in Richtung der angrenzenden Wohnbebauung nachhaltig unterbunden werden. Die hierzu im Auftrag der Stadt Fürstenfeldbruck erstellte Untersuchung der Luftschadstoffsituation zeigt auf, dass die Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes ausreichen, die Grenzwerte im Hinblick auf Luftschadstoffe einzuhalten. In dieser Untersuchung wird aufgezeigt, dass das Vorhaben selbst nur zu einer kleinen Erhöhung der vorhandenen Vorbelastung führen wird. (Bei NO<sub>2</sub> beträgt die Erhöhung ca. 5,7 %, bei Benzol ca. 20 %, Dekra 13.08.2003, S 16). Auch die niedrigeren Grenzwerte, die ab 2010 gültig sein werden, werden in jedem Falle eingehalten. Selbst bei einem größeren Verkehrsaufkommen durch das Vorhaben werden die Grenzwerte in jedem Fall eingehalten (Dekra 23.12.2003, S. 3f.)

Durch den zu- und abfahrenden Verkehr ist von einer Erhöhung der Lärm- und Luftemissionen in den angrenzenden Straßen auszugehen. Gemäß des vorliegenden Verkehrsgutachtens ist dort in der werktäglichen Spitzenstunde von einer Erhöhung der Frequenz um bis zu 100 % (Kapuzinerstraße zwischen Schöngeisinger und Ludwigstr.) auszugehen. In der Relation bedeutet dies für die Kapuzinerstraße in der Spitzenstunde (340 Fahrbewegungen), dass zukünftig statt alle 20 alle 10 Sekunden ein Fahrzeug vorbeifahren wird. Die Schöngeisinger Straße erhält mit zusätzlich 310 Fahrzeugen die stärkste absolute Zunahme an Verkehrsbelastung. Die gesamte tägliche Belastung (24-Stunden-Rhythmus) wird gem. der ergänzenden Aussagen des Büros Obermeyer um max. 1.500 Fahrbewegungen bzw. 18,75 % auf der Schöngeisinger Straße sowie um 200 Bewegungen bzw. 12 % auf der Kapuzinerstraße zunehmen.

Diese Zahlen belegen die Zunahme an Verkehr mit entsprechenden verkehrsbedingten Emissionen. Dies betrifft insbesondere die nachmittägliche Spitzenstunde. Auch hier wird wieder auf die Untersuchung des Büros Greiner verwiesen. Diese Studie besagt, dass durch den zusätzlichen Verkehr auf dem vorhandenen Straßennetz keine Überschreitungen der gesetzlich vorgeschriebenen Lärmpegel zu befürchten sind. Dies gilt auch für die Wohnbebauung gegenüber den Zu- und Abfahrtsrampen. Allerdings



ergibt sich bei einer unregelmäßigen Nutzung während der Nachtzeit (22:00-6:00 Uhr) eine deutliche Überschreitung der Grenzwerte. Aus diesem Grund muss in dieser Zeit die Nutzung der Parkierflächen in Tief- sowie Hochgaragen deutlich beschränkt werden. Unter der Berücksichtigung der Vorgaben der Stellungnahme Greiner vom 8.1.2004 sind somit keine weiteren Maßnahmen als die genannten und getroffenen Beschränkungen erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist ein entsprechender Hinweis auf die Vorgaben der TA Lärm enthalten, so dass unter Berücksichtigung dieser Vorgaben ebenfalls keine nachhaltige Verschlechterung durch Überschreitung der vom Gesetzgeber vorgesehenen Grenzwerte eintreten wird.

Somit ist unter Berücksichtigung der Vorgaben abschließend keine Überschreitung der zulässigen Immissionsgrenzwerte zu erwarten.

### **5.3.5 Unfallrisiko**

Das Unfallrisiko ist insbesondere auf die verwendeten Stoffe und Technologien hin zu untersuchen. Nachdem das Bauvorhaben dem Stand der Technik entsprechend ohne gefährliche Technologien und Stoffe betrieben wird, entsteht keinerlei Gefährdung. Im Betrieb ist durch die Anzahl der Stellplätze mit den entsprechenden Zu- und Abfahrten ein latentes Unfallrisiko gegeben. Im Allgemeinen ist die Anzahl der Verkehrsunfälle mit Verletzungen im Verlauf der vergangenen Jahre deutlich gesunken. Nach wie vor ist eine weitere Reduzierung der Verkehrstoten anzustreben. Eine geringfügige Erhöhung oder Reduzierung dieses allgemein gegebenen Risikos kann allerdings nicht dem einzelnen Bauvorhaben mit seinen Stellplätzen angerechnet werden. Die Verkehrsuntersuchung des Büros Obermeyer zeigt auf, dass keine nennenswerte Verschlechterung oder Gefährdung durch den zusätzlichen Verkehr auftreten wird.

## **5.4 Standort des Vorhabens**

### **5.4.1 Nutzungskriterien**

Die bestehende Nutzung als Parkplatz mit ca. 310 Stellplätzen zieht eine nahezu vollständige Versiegelung (92,5 %) nach sich. Aufgrund der bestehenden Nutzung – auch im Hinblick auf den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan mit den darin sanktionierten Nutzungen - ist eine deutliche Vorbelastung vorhanden. Die Fläche dient bislang in keiner Weise Zwecken der Erholung oder der Siedlungsnutzung. Das Gebiet grenzt an die bisherige Innenstadt (Altstadt) von Fürstenfeldbruck an.

### **5.4.2 Qualitätskriterien**

Unter Qualitätskriterien werden der vorhandene Reichtum, die Qualität und Regenerationsfähigkeit der biotischen und abiotischen Faktoren (Wasser, Boden, Natur und Landschaft) verstanden. Aufgrund der derzeitigen, sehr hohen Versiegelung ist daher eine relativ niedrige Qualität vorhanden. Eine Verschlechterung der siedlungsökologischen Gesamtsituation durch die geplante Bebauung scheint ausgeschlossen.

### **5.4.3 Schutzkriterien**

In diesem Punkt der Anlage 2 UVPG (Ziffer 2.3) wird nach etwa vorhandenen Schutzgebieten gefragt. Das Bebauungsplangebiet liegt in keinerlei Schutzgebiet (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat, Biotope, Wasserschutzgebiet). Ebenso werden die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen im Gebiet weder vor noch nach Durchführung des Vorhabens überschritten.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich angrenzend an die Altstadt von Fürstenfeldbruck. Es handelt sich somit um eine Lage innerhalb des Mittelzentrums. Gemäß Raumordnungsgesetz ist ein Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte im Netz der zentralen Orte gegeben. Die geplante Nutzung wird hierbei die Zentralität der Innenstadt Fürstenfeldbruck stützen und stärken. Mit dem Bauvorhaben soll ja gerade die Befriedigung des täglichen Bedarfs sichergestellt werden. In diesem Zusammenhang ist also aufgrund der Lage im oder angrenzend an das Zentrum eine Verbesserung und Stärkung des Zentralortes im Sinne des Raumordnungsgesetzes als eine positive Auswirkung zu verzeichnen.

Im Umgriff des Bebauungsplanes befindet sich das Baudenkmal Kapuzinerstraße 13, gegenüber dem durch den Bebauungsplan ermöglichten Baukörper befinden sich zwei Baudenkmäler (Ludwigstraße 14 und 16). Hier ist zu berücksichtigen, dass bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan eine Bebauung auf dem „Uhl-Grundstück“ möglich ist, so dass durch den Bebauungsplan keine erhebliche Verschlechterung gegenüber der bereits heute möglichen und zulässigen Situation entstehen wird. Durch das Vorhaben werden keine bekannten Bodendenkmäler betroffen.

## **5.5 Merkmale der möglichen Auswirkungen**



Die möglichen Auswirkungen sind überwiegend auf die Lärm- und Schadstoffimmission während der Bauzeit sowie den durch die Nutzung entstehenden Verkehr begrenzt. Daneben ist die geringfügige Erhöhung des Grundwasserhöchststandes ( 2 cm) zu nennen. Weitere Auswirkungen des Vorhabens sind entweder neutral (z.B. Klima, Boden, Grundwasserneubildung) oder sogar verbessernd (aufgrund Baumbestand, Fassadenbegrünung etc.)

### **5.5.1 Ausmaß der Auswirkungen**

Durch das vorliegende Verkehrsgutachten (Obermeyer) ist nachgewiesen, dass die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes die Zu- und Abfahrten reibungslos aufnehmen kann, ohne die Verkehrssicherheit zu gefährden. Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs bzw. zusätzliche Luftverunreinigungen und Lärmimmissionen werden in nennenswertem Umfang nur in den direkt angrenzenden Straßen messbar sein. Hier ist auf die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Greiner sowie auf die Untersuchung der Luftschadstoffsituation durch die DEKRA zu verweisen.

Die geplante Hochgarage und die Tiefgarage werden insbesondere im Zu- und Abfahrtsbereich zu einer Erhöhung der Lärmimmissionen beitragen. Sofern diese Lärmemissionen entsprechend der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Büro Greiner) durch die darin benannten, geeigneten Maßnahmen reduziert werden, sind auch hier keine erheblichen negativen Auswirkungen zu verzeichnen. Die gesetzlich einzuhaltenden Lärmgrenzwerte werden bei Berücksichtigung der Nutzungsbeschränkung innerhalb der Nachtzeit laut Untersuchung unterschritten.

Die Problematik der Luftschadstoffimmission (Feinstaub- und Abgasbelastung) wird in der Untersuchung durch die DEKRA dargestellt. Auch hier wird ermittelt, dass keine Überschreitung der festgesetzten Grenzwerte zu befürchten ist.

Während der Bauzeit ist mit einer Erhöhung der Lärmimmissionen in den angrenzenden Wohngebieten zu rechnen. Allerdings ist zu beachten, dass für das Gebiet bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Bei der Errichtung von Gebäuden entsprechend des bestehenden Bebauungsplanes würden ähnliche Lärmimmissionen entstehen. Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass innerhalb eines vorhandenen Stadtgebietes immer wieder Neu- oder Umbauten entstehen, so dass hier keine besondere Situation mit nicht hinnehmbaren Lärmbelastungen entstehen wird. In diese Betrachtung ist ohnehin mit einzustellen, dass der Baulärm ausschließlich werktags während der Tagesstunden entsteht. Es sind hier keine schutzwürdigen Belange bekannt, die eine Einschränkung der üblichen Bauzeiten rechtfertigen würden. Allerdings sollte auf Sondergenehmigungen für Bautätigkeit an Wochenenden oder zur Nachtzeit weitestgehend verzichtet werden, um hier die schützenden Belange der angrenzenden Wohnbebauung nicht zu verletzen.

### **5.5.2 Weitere Parameter der Auswirkungen**

Nach derzeitigem Ermessen sind auch keine sonstigen oder weiteren negativen Auswirkungen auf das Stadtgebiet mit seiner Bevölkerung zu erwarten. Es ergeben sich auch keine grenzüberschreitenden Auswirkungen, denen gemäß UVPG besonderes Augenmerk zu schenken wäre.

Die Schwere und Komplexität der möglichen Auswirkungen ist im Gesamten als niedrig bis vernachlässigbar einzustufen. Ein weiteres Kriterium - die Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen - ist in Bezug zu setzen mit dem Unfallrisiko sowie der Schwere der Auswirkungen. Nachdem diese aufgrund der angegebenen Untersuchungen und Gutachten als gering bis vernachlässigbar einzustufen sind, ist auch hier keine Gefährdung zu verzeichnen.

Die Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen kann aufgrund des Vorhabens folgendermaßen benannt werden: Die Auswirkungen beschränken sich vorherrschend auf den Betrieb des Gebäudes (großflächiger Einzelhandel), der überwiegend werktags stattfinden wird. Durch das Bauvorhaben findet keine Neuversiegelung des belebten Bodens statt, ebenso werden dauerhaft keine erheblichen Eingriffe in das Grundwasser getätigt. Im Rahmen einer derzeit nicht absehbaren Umnutzung oder gar eines Abrisses des geplanten Gebäudes sind die Umweltauswirkungen daher tendenziell als reversibel anzusehen.

### **5.6 Zusammenfassung / Einschätzung der UVP-Pflicht**

Das Vorhaben - Einzelhandelsgeschäfte, Büro- und Praxisräume sowie Hochgarage und Tiefgarage mit ca. 360 Stellplätzen - ist auf einer nahezu vollständig versiegelten, als Parkplatz genutzten Fläche geplant. Aufgrund der Anordnung der Zufahrten der Hochgarage und der Tiefgarage ist eine Abwicklung des zu- und abfahrenden Verkehrs im vorhandenen Straßennetz ohne Umbauten zu gewährleisten. Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Stadt Fürstenfeldbruck.

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Grundstücks sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Natur und Landschaftsbild zu ersehen. Durch die Festsetzung der Neupflanzung von insgesamt mindestens 26 Laubbäumen auf dem Uhlgrundstück und zusätzlich 11



Bäumen im Bereich der Ludwigstraße ist sogar eine Verbesserung hinsichtlich dieser Schutzgüter zu erwarten. Die entsprechend der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung zunächst prognostizierten Lärmemissionen können mit Hilfe der in der Untersuchung vorgesehenen und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen minimiert bzw. vollständig abgestellt werden. Auch hinsichtlich der Luftschadstoff-Situation sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Durch das Vorhaben sind - unter Berücksichtigung der in den jeweiligen Untersuchungen genannten und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen - keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Das UVPG ist im Rahmen der Bauleitplanung als Umwelt-Vorsorgeinstrument zu verstehen. Aufgrund der im Vorfeld ausgearbeiteten Gutachten und Untersuchungen und den darin genannten (Verminderungs- und Vermeidungs-) Maßnahmen ist das Vorsorgegebot in diesen Bereichen mehr als erfüllt. Es besteht unter Berücksichtigung der vorgesehenen Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen keine Notwendigkeit, zusätzlich eine UVP durchzuführen.

## 6. Planungskonzept

### 6.1 Städtebauliches Konzept

In den Vorbereitenden Untersuchungen wurde 1986 festgestellt, dass im ansonsten dicht bebauten Innenstadtbereich städtebauliche Brachflächen im Bereich des sog. "Uhlgrundstückes" vorhanden sind, die ein großes Entwicklungspotential für die Altstadt bzw. die Innenstadt darstellen.

Vorteile dieses günstig gelegenen zentralen Areals ist erfahrungsgemäß die gute vorhandene Erschließung, die Verfügbarkeit von größeren zusammenhängenden Flächen, die keine Bodenordnung erfordern, und die Zustimmung und Akzeptanz der Öffentlichkeit.

Infolge der Flächenbeanspruchung solcher Projekte ergibt sich häufig ein städtebaulicher Maßstabssprung gegenüber dem städtebaulichen Umfeld. In der Regel sind diese Center auch relativ abgeschlossen und "introvertiert", da die Schaufenster häufig in einer sog. "Mall", einer innen liegenden Einkaufsstraße, zugeordnet sind. An den Außenflächen liegen überwiegend Ausstellungsflächen und Nebenräume, sodass hier kaum Öffnungen möglich sind.

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung bezüglich der horizontalen und vertikalen Gliederung des Gebäudekomplexes und der Höhenentwicklung wird - soweit dies im Rahmen der Vorgaben eines Bebauungsplanes möglich und sinnvoll ist - vermieden, dass ein großer ungegliederter und nach innen orientierter Baukörper entsteht.

Aufgrund des städtebaulichen Entwurfes mit der großen zentralen baumbestandenen Platzfläche ist grundsätzlich eine Orientierung des Gebäudekomplexes nach Außen vorgegeben. Sowohl die fußläufige Anbindung der Platzfläche an die Schöngeisinger Straße, an die Ludwigstraße und an den Viehmarkt als auch die Mischung aus verschiedenen Läden, dem großflächigen Einzelhandel und der Gastronomie wird zu einer Öffnung der Gebäudekomplexes hin zu den öffentlich nutzbaren Flächen bewirken.

Die Westfassade, die den Abschluss zu dem angrenzenden Allgemeinen und Besonderen Wohngebiet bildet, wird, obwohl dies aus Gründen des Immissionsschutzes nicht erforderlich wäre, geschlossen ausgeführt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine horizontale Gliederung gewährleistet, d.h. die Westfassade muss geschoßweise abgetrept ausgebildet werden. Zusätzlich wird durch entsprechende Festsetzungen eine vertikale Gliederung der Westfassade sichergestellt. Erreicht wird diese gestalterische Gliederung durch die Festsetzung von Vor- bzw. Rücksprüngen, durch Festsetzungen der Gestaltung der Flächen und durch Vorgaben zur Begrünung der Fassade.

Durch die Neugestaltung des Stadtraumes, die wesentlich durch die Gestaltung der öffentlich gewidmeten Flächen geprägt wird, wird das Erscheinungsbild des gesamten Quartiers durch Begrünung und Bepflanzung im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen erheblich aufgewertet. Der Bebauungsplan Nr. 1.2a -1 sieht im MK 2 die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowohl in einer eingeschossigen Tiefgarage als auch in einem Garagengeschoss im 1.OG vor. Die neue Konzeption der Parkierung wurde im Rahmen einer Aktualisierung des Verkehrsgutachtens - Büro Obermeyer Planen und Beraten - vom 01.12.2002 untersucht, mit positivem Ergebnis für die verkehrlichen Auswirkungen auf das anschließende Straßennetz.

Die städtebaulich erwünschte Vernetzung zum östlich angrenzenden Viehmarkt wurde im Rahmen der Umbaumaßnahmen des ehemaligen Kaufhaus X in Form einer Passage zwischen Viehmarkt und neuem Hofbereich bereits realisiert. Der gewerblich zu nutzende Gebäudekomplex auf dem Uhlgrundstück ist in



unterschiedliche Nutzungen gegliedert. Diese MK-Nutzungen sind in einem zusammenhängenden Gebäudekomplex untergebracht. Damit entsteht neben der fußläufigen Vernetzung der offenen Hofbereiche eine zweite fußläufige und zugleich wettergeschützte Verbindung innerhalb der Gebäudegruppen.

In engem Zusammenhang mit der Aufwertung des "Uhl-Grundstücks" durch MK-Nutzung steht die unmittelbare Zuordnung des ruhenden Verkehrs. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist nunmehr in einer eingeschossigen Tiefgarage in Verbindung mit dem Garagengeschoss im 1.OG vorgesehen.

Im Bereich der Schöngeisinger Straße entspricht die Bauweise in der Höhenentwicklung dem typischen Charakter und der Grundstruktur des Quartiers. Mit drei Vollgeschossen bleibt der Baukörper unter der typischen Bauweise von 4 bis 5 Geschossen in der Schöngeisinger Straße. In Verbindung mit den Platzflächen südlich des ehemaligen Kaufhauses X entsteht ein großzügiger, durch Bäume markierter städtischer Platzbereich, der zum Verweilen und Flanieren einlädt und der über Passagen oder Fußwege an alle angrenzenden Verkehrsflächen - Ludwigstraße, Schöngeisinger Straße und Viehmarkt - auf kurzem Weg angebunden ist.

Die Fläche des neu zu schaffenden Hofbereichs bleibt Privateigentum mit Geh- und Leitungsrecht für die Öffentlichkeit. Hinsichtlich der Gestaltung und der Materialwahl sind diese privaten Flächen an die zukünftige Gestaltung der öffentlichen Flächen in Abstimmung mit der Stadt Fürstenfeldbruck anzupassen, um ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild des Stadtraumes zu gewährleisten.

Die bestehende Trafostation - Fl. Nr. 1484/9 - soll in Abstimmung mit den Stadtwerken Fürstenfeldbruck in das neue Gebäude integriert werden. Vor dem Rückbau der Station ist sicherzustellen, dass die neue Trafostation errichtet und in Betrieb genommen ist. Die Anfahrbarkeit und Zugänglichkeit ist sicherzustellen.

## 6.2 Verkehrskonzept

Die Erschließungssituation und die Auswirkungen der Verkehrsbelastung wurde durch das Büro Obermeyer Planen+Beraten gutachterlich überprüft. Das Erschließungskonzept sieht vor, dass der Viehmarktplatz zukünftig über eine Ringstraße, von der Pucher Straße aus, erschlossen wird. Die Ludwigstraße soll zukünftig nicht mehr eine Verbindung für Kraftfahrzeuge bis zum Viehmarktplatz erhalten.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grund der Gesamtbelastung der Verkehr abwickelbar ist.

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens sind die 50 öffentlichen Stellplätze incl. Zufahrt auf dem Uhlgrundstück dem öffentlichen Verkehr zur Verfügung zu stellen (Widmung).

Kleinräumig wird das Plangebiet von Norden durch die Ludwigstraße und von Süden durch die Schöngeisinger Straße erschlossen. Die Schöngeisinger Straße im Süden dient als Zufahrtsstraße für die Altstadt und das Bebauungsplangebiet. Die Anfahrbarkeit des Stadtzentrums ist eine wichtige Voraussetzung für die Attraktivität und Akzeptanz der Innenstadt insgesamt. Die Ludwigstraße hat für das Quartier als Wohn- und Ladenerschließung besondere Bedeutung. Die Ludwigstraße bleibt für die Andienung des ehemaligen Kaufhaus X bis zur neuen Passage befahrbar.

Im Rahmen der neuen Grundriss- und Freiflächenkonzeption erfolgt die Anlieferung für das MK 2 ausschließlich über direkte Zufahrten von der Schöngeisinger Straße. Der neue Innenhof bleibt fahrverkehrsfrei, mit Ausnahme der Andienung für das ehemalige Kaufhaus X, sowie für Notdienste und Feuerwehr. Die Andienung für das ehemalige Kaufhaus X erfolgt ausschließlich über die Passage von der Ludwigstraße aus. Dies verbessert die Verkehrssicherheit im Innenhof und erhöht seine Attraktivität als Aufenthaltszone.

Der gesamte ruhende Verkehr des MK 1 und MK 2 - einschließlich der zusätzlich geforderten 50 öffentlichen Stellplätze - wird in der TG bzw. in dem Garagengeschoss im 1.OG untergebracht. Die Stellplätze des MK 1 sind entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung im MK 2 nachzuweisen.

Die Stellplätze im WA bzw. im WB können innerhalb und außerhalb der Bauräume auf den jeweiligen Grundstücken oberirdisch nachgewiesen werden (siehe Anlage 2). Aufgrund der z. T. ungünstigen Grundstückszuschnitte bzw. kleinen Grundstücksflächen kann es erforderlich sein, je nach Anzahl der geplanten Wohnungen, den Nachweis der Stellplätze mit so genannten Duplex-Garagen zu führen.

Unter der Berücksichtigung der Planungsziele für die Innenstadt, die u.a. in den Vorbereitenden Untersuchungen formuliert worden sind, wird für den Bereich der Wohnnutzung, Verkaufsfläche und Bürofläche der aktuelle Stellplatzschlüssel der Stadt Fürstenfeldbruck nicht herangezogen.



### 6.3 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan 1.2a-1 weist für das MK 1 und MK 2 zusammen eine Grundfläche von 8.200 m<sup>2</sup> auf. Die Grundflächenzahl (GRZ) für das MK 1 beträgt GRZ = 0,63, für das MK 2 GRZ = 0,73. Für die beiden Gebiete zusammen ergibt sich eine GRZ von 0,71. Die Obergrenze für Kerngebiete beträgt GRZ = 1,0 gemäß §17 Abs.1 BauNVO.

Im MK 2 beträgt die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 0,93, im MK 1 beträgt die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 1,0. Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs.4 BauNVO darf im WA bis zu 0,8, im WB bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Das Umfeld war vor dem 01.08.1962 überwiegend bebaut. Unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Dichte, der Baustruktur und des städtebaulichen Maßstabes, vor allem der Schöngesinger Straße, ist die geplante Bebauung städtebaulich vertretbar. Die geplante Bebauung fügt sich in Baumasse und Höhenentwicklung in die bauliche Umgebung ein. Die vorhandenen Baukörperfluchten im Bereich der Ludwigsstraße und Schöngesinger Straße werden aufgenommen.

Der Bebauungsplan Nr. 1.2a-1 beinhaltet im MK 2 ein Parkierungskonzept mit einer eingeschossigen Tiefgarage und einem Garagengeschoss im 1.Obergeschoss.

Ein charakteristisches Kennzeichen der Baustruktur der Innenstadt von Fürstenfeldbruck ist, dass die Gebäude entlang der öffentlichen Verkehrsflächen über mehrere Grundstücke hinweg an die Grenze gebaut sind. Schmale Grundstückstreifen, die als Durchfahrt zum Hinterhof dienen und die nicht der Tiefe der erforderlichen Abstandsflächen entsprechen, trennen die Baukörper. Aufgrund dieser schmalen Durchlässe entsteht der typische städtische Eindruck einer geschlossenen oder fast geschlossenen Bebauung.

Dieses typische städtebauliche Gestaltungsmerkmal wird im Bebauungsplanentwurf durch die bestehende Bebauung im WA/WB/MK 1 aufgenommen und bei der neu zu planenden Bebauung im MK2 weiterentwickelt.

Die vorhandenen Baufluchten werden daher im Bereich der Straßenräume aufgenommen und als Grenzbebauung mit erdgeschossigen Arkaden im MK 2 festgesetzt.

Ziel des Bebauungsplan ist es, dass der großflächige Gebäudekomplex, der sich von der Schöngesinger Straße zur Ludwigstraße erstreckt, die stadträumlichen Qualitäten der Altstadt sichert.

Die maßstäbliche Einfügung der Fassaden im Erscheinungsbild des Straßenraumes wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Geschosse und der maximal zulässigen Wandhöhe gewährleistet. Die Gebäudelängen im MK 2 entlang der Ludwigstraße und Schöngesinger Straße entsprechen den im städtebaulichen Umfeld vorhandenen Größenverhältnissen.

Im MK 2 werden zur nach Westen angrenzenden Nachbarbebauung Abstände von 5 bis 6 Metern von der Bebauung bis zur Grundstücksgrenze festgesetzt, um den Charakter der vorwiegend geschlossenen Bauweise entlang der Schöngesinger Straße und Ludwigsstraße fortzusetzen. In diesen Bereichen werden die Abstandsflächen durch die Festsetzung der Baulinie auf das Maß zwischen der Gebäudekante und der Grundstücksgrenze um ca. 6 m reduziert. Ansonsten gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4+ Abs. 5 BayBO (siehe Anlage 1). Die geplante grenzständige Bebauung mit hofeinfahrtsbreiten Abständen zu den Nachbargebäuden entspricht der vorhandenen weitgehend geschlossenen Bebauung wie sie z.B. die Schöngesinger Straße aufweist. Die Erfordernisse an ausreichende Belüftung und Belichtung sind gewährleistet, die Belange des Brandschutzes sind berücksichtigt.

Zu den westlich angrenzenden Wohngebäuden Schöngesinger Straße 50 und Ludwigstraße 13 bleibt jeweils ein Abstand von ca. 9 m gewahrt, bis zur Grundstücksgrenze sind an der Ludwigstraße 5,40 m und an der Schöngesinger Straße 6,0 m Abstand festgesetzt. Die Fläche zwischen Neubau und Bestand ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze als private Gartenfläche, die als Pufferzone fungiert, mit zu erhaltendem Baumbestand und neu zu pflanzenden Bäumen festgesetzt, die für ausreichende Belüftung in diesem Bereich sorgen, sodass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Entlang der Ludwig- und Schöngesinger Straße sind Baulinien festgesetzt. Die Baulinien sind an der West- und Ostfassade aus städtebaulichen Gründen um die Ecke geführt.

Im östlichen und westlichen Bereich sind die Bauflächen des MK 2 weitgehend durch Baugrenzen bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung ist - in Verbindung mit der Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe - durch die Festsetzung der Anzahl der Geschosse definiert.



Durch diese beiden Festsetzungen ist es in Teilbereichen möglich, dass bei einer Bebauung auf der Baugrenze die maximal zulässige Wandhöhe aufgrund der Freihaltung der Abstandsflächen vor den Außenwänden nicht bzw. nur durch Anordnung von Terrassengeschossen ausgenutzt werden kann.

Ziel dieser Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe ist einerseits, dass diese Wandhöhe nicht überschritten wird, auch wenn dies durch Zurückweichen der Außenwand von der Baugrenze möglich wäre, andererseits, dass eine gestaffelte und in der Höhe gegliederte Bauweise erreicht wird.

Zusätzlich werden z.B. durch die Festsetzung der Dachbegrünung im MK 2 im nördlichen Bereich des zweigeschossigen Gebäudekomplexes nicht nur gestalterische, sondern auch ökologische Aspekte berücksichtigt.

Die ein- und zweigeschossigen Vorbauten im Bereich der östlichen Außenwand des Gebäudekomplexes im MK 2 bilden ein gestalterisches horizontales und vertikales Gliederungselement. Sie betonen den Eingangsbereich und sind ein wichtiges Orientierungszeichen für den östlich anschließenden Platz.

Absicht der Gliederung des Gesamtgebäudekomplexes in seiner Höhenentwicklung im Bereich der Ludwigstraße und Schöngeisinger Straße ist, die straßenwirksamen, raumbildenden Kanten städtebaulich hervorzuheben.

Das Bebauungsplankonzept bietet im Bereich der Schöngeisinger Straße durch entsprechende Festsetzungen bezüglich Grundfläche, Geschossanzahl und Wandhöhe die Möglichkeit, kulturelle Anlagen, z.B. Kinonutzung in den Gesamtbaukomplex zu integrieren.

#### **6.4 Art der baulichen Nutzung**

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes ist als Kerngebiet festgesetzt. Im westlichen Bereich schließen Allgemeine und Besondere Wohngebiete an.

Um das Absinken des Niveaus der Innenstadt zu verhindern (siehe das Ziel der Belebung), einer dadurch erfolgten Gefährdung der Existenz und Verdrängung des zentrumsorientierten Einzelhandels entgegenzuwirken, („Trading-Down“-Effekt) wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Allerdings sind im Stadtgebiet von Fürstenfeldbruck ausreichend Flächen für Vergnügungsstätten (z.B. Gewerbegebiet Hasenheide) vorhanden.

Tankstellen sind auf Grund ihrer typischen Erscheinungsform und ihrer großflächigen Anlage nicht geeignet, an einem innerstädtischen Standort angesiedelt zu werden. Im Stadtbereich von Fürstenfeldbruck sind ausreichend Flächen für Tankstellen (z.B. Gewerbe- und Mischgebiete) vorhanden.

#### Horizontale Schichtung des MK 2

Die festgesetzte Schichtung der Nutzung dient dazu, monofunktionalen Strukturen entgegenzuwirken und eine Nutzungsmischung der Funktionen (Wohnen, Einkaufen, Arbeiten) zu erhalten. Für einen zentralen Standort sind intensiver Flächenbedarf und Stockwerksnutzung typisch. Durch die Festsetzung einer horizontalen Schichtung erfolgt eine differenzierte objektbezogene Funktionsmischung die zu einem gewünschten Wohn- und Geschäftshaus führt. Im Gebäudeentwurf werden diese Rahmenbedingungen genauer detailliert. Der allgemeinen Tendenz der Entmischung der Nutzungen wird entgegengewirkt. Durch die Verkürzung der Wege zwischen den Funktionen (Wohnen, Einkaufen, Dienstleistung, Freizeit), wird die Fußläufigkeit beibehalten und der zunehmende Flächenverbrauch verhindert. Die Urbanität von städtischen Zentren wird gestärkt und gegenüber den Stadtrandzonen die Attraktivität gesteigert. Das stadtgestalterische Defizit (Parkplatzfläche) aufgewertet. Die Versorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohnstandorte mit Gütern des täglichen Bedarfs in den innerstädtischen Bereichen wird verbessert und attraktiver. Die sozialen Probleme und die Schwierigkeit für nicht-motorisierte Gruppen, am öffentlichen Leben noch teilzuhaben, werden verbessert.

#### **6.5 Großflächiger Einzelhandel im MK 2 / Verkaufsflächen**

In den Festsetzungen wird eindeutig definiert, welche Flächen zu welchen Anteilen auf die Verkaufsfläche anzurechnen sind. Grundlage für die Definition bildet eine gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen, für Wirtschaft und Verkehr und des Inneren im AllMBI. Nr. 18/1992. Die Klarheit in der Anrechenbarkeit, insbesondere der Anrechenbarkeit ansonsten nicht ganz eindeutiger Flächen wie außen liegende Verkaufsflächen oder Lagerflächen, gewährleistet, dass sich in der Umsetzungsphase die Verkaufsfläche nicht auf ein nicht mehr raumverträgliches Maß erhöht. Diese Definition wird von der Höheren Landesplanung für die landesplanerische Überprüfung zu Grunde gelegt.



Aus Sicht der Stadtplanung bestimmt sich der Begriff der „Verkaufsfläche“ inhaltlich aus den wirtschaftlichen und rechtlichen Vorgängen, die sich speziell auf dieser Fläche abspielen. Das originäre Ziel der Betreiber und Besucher eines Ladengeschäftes ist es, Kauf- und Übereignungsverträge über die angebotenen Waren abzuschließen. Im Ergebnis geht es demnach um die Bewertung von Vorgängen, die mit der Anbahnung und dem Abschluss dieser Verträge verbunden sind. Dies muss bei der Zuordnung einzelner Bereiche zur Verkaufsfläche Beachtung finden. Nur diejenigen Flächen, auf denen die Präsentation der Waren im direkten Zusammenhang mit der Zugriffs- und Aussonderungsmöglichkeit durch den Kunden stattfindet, können insofern als Verkaufsfläche angesehen werden. Die Verkaufsfläche fängt mithin dort an, wo der Kunde erstmals Ware aus dem Regal nehmen und in seinen Einkaufswagen legen kann. Damit sind Gänge zwischen dem Warenangebot einschließlich der eventuell vorhandenen Leerflächen im Laden hinzuzurechnen. Auch die eigentliche Kassenzone wird man als Ort, an dem die Kaufverträge und die Vertragsverhältnisse geschlossen werden, noch zur Verkaufsfläche zählen können; aber nur, soweit sie vom Kunden betreten werden. Weitere Flächen inner- oder außerhalb eines Ladens können (im Sinne einer Begriffsdefinition) nicht als Verkaufsfläche bezeichnet werden. Nicht hinzuzurechnen sind also etwa Flächen jenseits der Kassenzone, die in Richtung Ausgang liegen. Ebenso sind unseres Ermessens Stellflächen für Einkaufswagen, Schaufenster oder Ein- und Ausgänge keine Verkaufsfläche.

### 6.6 Sortimentsbeschränkung/Landesplanerische Abstimmung

Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt Fürstenfeldbruck, in zentraler Innenstadtlage einen Verbrauchermarkt in den aufgrund der landesplanerischen Vorgaben größtmöglichen Dimensionen zuzulassen. Gemäß Ziel BII1.2.1.5, Buchstabe a. des LEP darf ein Einzelhandelsprojekt höchstens 25% der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich abschöpfen. Ein Verbrauchermarkt, wie er im MK 2 angesiedelt werden soll, erzielt im Mittel einen jährlichen Umsatz von ca. € 6.700 pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Bei einer Verkaufsfläche von 3.100 m<sup>2</sup> ergibt sich somit ein jährlicher Umsatz von € 20.770.000.

Der Nahbereich von Fürstenfeldbruck umfasst ca. 42.000 Einwohner. Im Mittel werden jährlich pro Einwohner ca. € 1.966 für Lebensmittel ausgegeben. Die durchschnittliche Kaufkraft im Nahbereich von Fürstenfeldbruck beläuft sich somit auf € 82.572.000. 20.770.000 sind 25% von € 82.572.000. Die gemäß dem landesplanerischen Ziel maximal zulässige Abschöpfungsquote wird somit eingehalten.

Für den Non-Food-Bereich verbleiben 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Gemäß dem Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 08.09.2003 ergeben sich z.B. folgende sortimentsbezogene raumverträgliche Verkaufsflächen für den Non-Food-Bereich:

- |                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| – Elektrofachmarkt mit Vollsortiment: | 1.800 m <sup>2</sup> |
| – Sportartikel:                       | 825 m <sup>2</sup>   |
| – Schuhe:                             | 900 m <sup>2</sup>   |
| – Haushaltswaren:                     | 330 m <sup>2</sup>   |

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche wird für einen großflächigen Einzelhandel die Obergrenze des innenstadtrelevanten Sortiments (Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs wie hauptsächlich Nahrungs- und Genussmittel und Waren des sonstigen Bedarfs wie Bekleidung, Schuhe oder Lederwaren) bestimmt. Der Ausschluss des nicht-innenstadtrelevanten Sortiments (wie Möbel, Bodenbeläge oder Baustoffe) ist nicht erforderlich, da dies auf Grund der typischen Nutzungsanforderungen (Freifläche und hoher Flächenbedarf) nicht erforderlich ist. Die Beschränkung der Verkaufsfläche ist auch auf Grund der sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen (z.B. Nutzung des Kellergeschosses und Obergeschosses als Garagengeschosse) vorhanden, so dass es zu keiner wesentlichen höheren Verkaufsfläche kommen kann.

Hierbei handelt es sich um einen Verbrauchermarkt, der auf Grund seiner gewünschten Größe unterhalb der Grenzen eines SB-Warenhauses liegt. Dabei dient der Typus des Verbrauchermarkts überwiegend der Selbstbedienung mit Lebensmitteln (Food-Bereich mit 3.100 m<sup>2</sup>) und Ge- und Verbrauchsgüter, des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs (Non-food-Bereich mit 2.000 m<sup>2</sup>).

Die Feingliederung für die Fachmärkte ist gewünscht, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung soll durch Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden, da funktionsfähige zentrale Orte auch funktionsfähige und verbrauchernahe Versorgungsstrukturen für die Bevölkerung bereithalten sollen. Die Innenstadt ist dabei der zentrale Versorgungsstandort. Ihre Vitalität trägt wesentlich zur Funktionsfähigkeit des gesamten zentralen Ortes bei. Ebenso kommt es darauf an, dass für die Bevölkerung auch verbrauchernahe, im Sinne von wohnortnahe, Versorgungseinrichtungen vorgehalten werden. Durch ihre eigene zentrumsbildende Funktion können Einzelhandelsgroßprojekte sowohl den zentralen Versorgungsstandort Innenstadt als



auch die Nahversorgung gefährden und somit die Versorgungsstruktur und die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes beeinträchtigen. Dazu ist es gewünscht die Bereiche Sport, Schuhe und Haushalt mit der verträglichen Größenordnung zu beschränken.

Die planerische Festsetzung der Größe der Verkaufsfläche wird vom Stadtrat für städtebaulich wünschenswert, aber auch nicht zwingend notwendig gehalten. Für den Fall, dass eine Verkaufsflächenbegrenzung und Sortimentsbeschränkung rechtlich nicht zulässig sein würde, würde der Bebauungsplan auch ohne diese Festsetzungen erlassen werden. Dies zumal, da das Schlüsselgrundstück des MK 2 im Eigentum der Stadt besteht und beabsichtigt ist, im Rahmen des Grundstücksverkaufes einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, der den Erwerber verpflichtet, die Verkaufsflächen einzuhalten.

## 6.6 Abstandsflächenunterschreitungen

In den Baugebieten WA und WB wurden die Baugrenzen und Baulinien unter Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur festgesetzt, um den typischen städtebaulichen Charakter des Stadtquartiers und das Erscheinungsbild des Straßenraumes zu erhalten. Entlang der Schöngesinger Straße, der Kapuzinerstraße und der Ludwigstraße können dadurch in Teilbereichen die erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden. In diesen Bereichen werden die Abstandsflächen durch die Festsetzung der Baulinie auf das Maß zwischen der Gebäudekante und der Grundstücksgrenze reduziert. Ansonsten gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 BayBO. Die Erfordernisse an ausreichende Belüftung und Belichtung sind gewährleistet, die Belange des Brandschutzes sind berücksichtigt.

Im Gartenbereich der Kapuzinerstraße 7/9/11 werden aufgrund der tiefen Grundstücke neue Bauflächen ausgewiesen. Um eine optimale Gestaltung zu ermöglichen, werden an den Ostfassaden der straßenseitigen Gebäude Festsetzungen getroffen, die Abweichungen von den Abstandsflächen zulassen.

Um den gebietstypischen Charakter zu erhalten und die Wohnfunktion im zentralen Altstadtbereich zu fördern, wie dies auch in den Zielsetzungen der Vorbereitenden Untersuchungen formuliert ist, sind im WB entsprechende Festsetzungen zur Gliederung der Nutzung getroffen.

Bezüglich der Abstandsflächenreduzierung ist festzustellen, dass die Abstandsflächenreduzierungen überwiegend im straßenbegleitenden Bereich erfolgen. In der vorhandenen Bebauung ist dies bereits prägend vorhanden. Markante Kennzeichen der Baustruktur der Innenstadt sind Gebäude, die direkt an der Straße stehen und zu einer seitlichen Grundstücksgrenze einen seitlichen Abstand („halboffene“ Gebäudestellung - Grenzbebauung mit dem Nachbargebäude, schmale Durchlässe) besitzen. Hierdurch entsteht ein fast geschlossener Straßenraum, der mehr oder weniger regelmäßig Durchblicke in den rückwärtigen Bereich ermöglicht.

Um diese Charakteristika der Eigenart der Innenstadt zu erhalten ist es erforderlich, durch Baulinien dies als zwingende Festsetzung festzuschreiben.

Durch den Plangeber wird von der Möglichkeit des Art. 7 Abs. 1 BayBO Gebrauch gemacht. Dabei werden die gesetzlichen Abstandsflächen unterschritten. Ziel und Zweck dieser Regelung ist, das städtebauliche Konzept städtische Räume zu bilden und verdichtetes innerstädtisches Wohnen umzusetzen. Um diese Wirkung zu erreichen ist es notwendig, geringere Tiefen von Abstandsflächen vorzuschreiben, als nach Art. 6 BayBO vorgesehen.

Der Bebauungsplan weist drei Bereiche von Unterschreitungen der Abstandsflächen vor:

### **Zum Straßenraum, Abstandsfläche zu öffentlichen Verkehrsflächen**

Entlang der Straßenräume werden durch Baulinien die Abstandsflächen unterschritten. Dies dient zur Wahrung der Eigenart des Straßenraumes der Innenstadt.

- Ludwigstraße  
Hier ist ein Abstand zur nördlichen Bebauung von ca. 14,5 m vorhanden. Bei Wandhöhen von 12,0 m ergibt sich so ein Lichteinfallswinkel von 40°. Größere Überschreitungen gibt es im MK 1 für den Eckturm der auf einem Bereich von ca. 7,5 m diesen Lichteinfallswinkel reduziert.
- Kapuzinerstraße  
Hier ist ein Abstand zur westlichen Bebauung von ca. 13,8 m vorhanden. Bei Wandhöhen von 10,5 m ergibt sich so ein Lichteinfallswinkel von 37°.
- Schöngesinger Straße  
Hier ist ein Abstand zur südlichen Bebauung von ca. 13,1 m vorhanden. Bei Wandhöhen von 10,5 m und 12,2 ergibt sich so ein Lichteinfallswinkel von 42° im Bereich der Wohngebiete mit Wandhöhen von 10,5 m und einer Breite von 13,8 m von 37°.
- Viehmarktplatz:



Hier ist ein Abstand zur nächsten östlichen Bebauung von ca. 50 m vorhanden.

Hier ist festzustellen, dass keine unzumutbare Verschattung der auf der anderen Straßenseite stehenden Gebäude und Grundstücke zu befürchten ist.

### Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen

Entlang der straßenbegleitenden Bebauung werden durch Baulinien die Abstandsflächen auf einer notwendigen Tiefe unterschritten. Dies dient zur Wahrung der bauhistorischen Typologie von Fürstenfeldbruck.

- Im Kerngebiet  
Zwischen den beiden Kerngebieten MK 1 zu MK 2 ist ein Abstand von ca. 4,8 m auf eine Länge von ca. 28 m vorhanden. Dieser wird mit einer Überdachung versehen.
- Zum WA:  
Im Bereich der Fl.-Nr. 1478/17 (Ludwigstraße 13) wird die Abstandsfläche auf einer Länge von 12,4 m auf die Tiefe von 5,4 m (bei einer zulässigen traufseitigen Wandhöhe von 10,0 m) reduziert.  
Vom Gebäude Fl.-Nr.1478/17 (Ludwigstraße 13) werden die Abstandsflächen auf einer Länge von ca. 9,0 m auf eine Tiefe von 3,1 m (bei einer traufseitigen Wandhöhe von 10,5 m) reduziert .  
Der Abstand zwischen den Außenwänden beträgt zukünftig minimal 8,5 m.  
Zum WB:  
Im Bereich der Fl.-Nr. 1478/4 (Schöngeisinger Straße 50) wird die Abstandsfläche auf einer Länge von ca. 13,8 m auf eine Tiefe von 6,1 m (bei einer zulässigen traufseitigen Wandhöhe von 12,2 m) reduziert.  
Vom Gebäude Fl.-Nr.1478/4 (Schöngeisinger Straße 50) werden die Abstandsflächen auf einer Länge von ca. 12,0 m auf eine Tiefe von 2,1 bis 2,5 m (bei einer traufseitigen Wandhöhe von 10,5 m) reduziert.  
Der Abstand zwischen den Außenwänden beträgt zukünftig minimal 8,2 m.
- Zum östlich angrenzenden WB Bebauungsplan 1.2 b (Viehmarktplatz)  
Im Bereich der Fl.-Nr. 1485 (Schöngeisinger Straße 36) wird die Abstandsfläche auf einer Länge von ca. 15 m auf eine Tiefe von 11,2 bis 12,2 m (bei einer zulässigen traufseitigen Wandhöhe von 12,2 m) geringfügig reduziert.  
Vom bestehenden straßenseitigen Gebäude Fl.-Nr.1485 (Schöngeisinger Straße 36) werden die Abstandsflächen auf einer Länge von ca. 12,0 m auf eine Tiefe von 3,0 bis 3,5 m (bei einer traufseitigen Wandhöhe von 10,5 m) reduziert. Bei der zukünftigen Bebauung auf eine Länge von ca. 16,0 m auf eine Tiefe von 2,0 bis 3,5 m (bei einer traufseitigen Wandhöhe von 10,5).  
Der Abstand zwischen den Außenwänden beträgt zukünftig minimal 14,0 m.  
Vom bestehenden rückwärtigen Gebäude Fl.-Nr.1485 (Schöngeisinger Straße 36) werden die Abstandsflächen auf einer Länge von ca. 15,0 m auf eine Tiefe von 4,0 (bei einer traufseitigen Wandhöhe von 10,5 m) reduziert. Bei der zukünftigen Bebauung auf eine Länge von ca. 24,0 m auf eine Tiefe von 0 m reduziert.  
Der Abstand zwischen den Außenwänden beträgt zukünftig minimal 8,5 m.
- Im WA und WB lässt sich feststellen.  
Durch Maßnahmen, wie z.B. die Orientierung der Büro-, Wohn- und Geschäftsräume, die Größe der Fenster u.a. ist die Belichtung, auch beim Bau von Nebengebäuden und Garagen, Belüftung und der Wohnfrieden ausreichend gewährleistet. Belange des Brandschutzes sind nicht berührt und können im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt werden.  
Um dem Belang des Wohnfriedens im WA und WB zusätzlich Rechnung zu tragen, wurde in der Sitzung am 18.09.03 beschlossen, dass im MK 2 die Außenwände von Garagengeschossen geschlossen auszubilden sind und um die Belichtung zu verbessern, wurde in der Sitzung am 21.01.04 beschlossen, im Bereich der Baugrenzen die volle Abstandsfläche (H) statt der halben Abstandsfläche (H/2 gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO) anzuordnen.
- Im MK lässt sich feststellen:  
Durch Maßnahmen, wie z.B. die Orientierung der Büro-, Wohn- und Geschäftsräume, die Größe der Fenster u.a. ist die Belichtung, Belüftung und der Wohnfrieden ausreichend gewährleistet. Bezüglich des Brandschutzes werden die vom MK 2 zum WA und WB mehr als 5 m eingehalten. Nachdem es sich um Sonderbauten handelt, können im Baugenehmigungsverfahren gesonderte Anforderungen bezüglich des Brandschutzes (z.B. zweiter Rettungsweg etc.) berücksichtigen werden.
- Im Besonderen Wohngebiet  
Im Bereich der Fl.-Nr. 1478/5 (Schöngeisinger Straße 52) wird die Abstandsfläche auf einer Länge von ca. 12,0 m auf eine Tiefe von 1,6 bis 2,3 m (bei einer zulässigen traufseitigen Wandhöhe von 10,5 m) reduziert.



Vom Gebäude Fl.-Nr.1478/6 (Schöngeisinger Straße 54) werden die Abstandsflächen auf einer Länge von ca. 12,0 m auf eine Tiefe von 1,8 bis 2,5 m (bei einer traufseitigen Wandhöhe von 10,5 m) reduziert.

Der Abstand zwischen den Außenwänden beträgt zukünftig minimal 3,4 m. Hier ist es erforderlich, bei den seitlichen Außenwänden Brandwände (Art. 31 BayBO) zu errichten.

Durch Maßnahmen, wie z.B. die Orientierung der Büro-, Wohn- und Geschäftsräume, die Größe der Fenster u.a. ist die Belichtung, auch beim Bau von Nebengebäuden und Garagen, Belüftung und der Wohnfrieden ausreichend gewährleistet. Belange des Brandschutzes können im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt werden.

- Im Allgemeinen Wohngebiet
- zum WB

Im Bereich der Fl.-Nr. 1478/7 (Kapuzinerstraße 1) wird die Abstandsfläche auf einer Länge von ca. 12 m auf die Tiefe von ca. 4,5 m (bei einer zulässigen traufseitigen Wandhöhe von 7,5 m) reduziert.

Vom Gebäude Fl.-Nr.1478/6 (Schöngeisinger Straße 54) können die Abstandsflächen auf einer Länge von ca. 10 m von 10,5 m (bei einer traufseitigen Wandhöhe von 10,5 m) eingehalten werden .

Der Abstand zwischen den Außenwänden beträgt zukünftig minimal ca. 12,3 m.

Im WA entlang der Ludwigstraße

Im Bereich der Fl.-Nr. 1478/8 (Kapuzinerstraße 3) wird die Abstandsfläche auf einer Länge von ca. 12 m auf die Tiefe von ca. 4,8 m (bei einer zulässigen traufseitigen Wandhöhe von 7,5 m) reduziert.

Vom Gebäude Fl.-Nr.1478/10 (Kapuzinerstraße 5) werden die Abstandsflächen auf einer Länge von ca. 13,5 m auf eine Tiefe von ca. 5,3 m (bei einer traufseitigen Wandhöhe von 7,5 m) reduziert .

Der Abstand zwischen den Außenwänden beträgt zukünftig minimal ca. 9,8 m.

Im Bereich der Fl.-Nr. 1478/12 (Kapuzinerstraße 7) wird die Abstandsfläche auf einer Länge von ca. 13,5 m auf die Tiefe von ca. 3,9 m (bei einer zulässigen traufseitigen Wandhöhe von 7,5 m) reduziert.

Vom Gebäude Fl.-Nr.1478/13 (Kapuzinerstraße 9) werden die Abstandsflächen auf einer Länge von ca. 14,5 m auf eine Tiefe von ca. 5,0 m (bei einer traufseitigen Wandhöhe von 10,5 m) reduziert .

Der Abstand zwischen den Außenwänden beträgt zukünftig minimal ca. 8,5 m.

Im Bereich der Fl.-Nr. 1478/14 (Kapuzinerstraße 11) wird die Abstandsfläche auf einer Länge von ca. 13,5 m auf die Tiefe von ca. 5,0 m (bei einer zulässigen traufseitigen Wandhöhe von 10,5 m) reduziert.

Vom Gebäude Fl.-Nr. 1478/15 (denkmalgeschütztes Gebäude Kapuzinerstraße 13) wird die Abstandsfläche auf einer Länge von ca. 11 m von ca. 9,3 m (bei einer traufseitigen Wandhöhe von 10,5 m) nicht eingehalten (Bestandschutz) .

Der Abstand zwischen den Außenwänden beträgt zukünftig minimal ca. 14,3 m.

- Im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Ludwigstraße

Im Bereich der Fl.-Nr. 1478/15 (Denkmalgeschütztes Gebäude Kapuzinerstraße 13) ist die Abstandsfläche auf einer Länge von ca. 11 m auf die Tiefe von ca. 5,6 m (bei einer zulässigen traufseitigen Wandhöhe von 10,5 m) reduziert (Bestandschutz).

Vom Gebäude Fl.-Nr. 1478/16 (Ludwigstraße 15) werden die Abstandsflächen auf einer Länge von ca. 9 m auf eine Tiefe von ca. 3,3 m (bei einer traufseitigen Wandhöhe von 10,5 m) reduziert .

Der Abstand zwischen den Außenwänden beträgt zukünftig minimal ca. 8,9 m.

Durch Maßnahmen, wie z.B. die Orientierung der Wohnräume, die Größe der Fenster u.a. ist die Belichtung, auch beim Bau von Nebengebäuden und Garagen, Belüftung und der Wohnfrieden ausreichend gewährleistet. Belange des Brandschutzes sind nicht berührt und können im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt werden.

- Zwischen der rückwärtigen Bebauung auf einem Baugrundstück

In der zweiten Bauzeile bei den Fl.-Nrn. 1478/12, /13 und /14 (Kapuzinerstraße 7, 9, 11) soll eine nachhaltige Verdichtung erreicht werden. Dazu ist es notwendig die Abstandsflächen zu reduzieren.

Im Bereich der Fl.-Nr. 1478/12 (Kapuzinerstraße 7) wird die Abstandsfläche auf einer Länge von ca. 7 m auf die Tiefe von ca. 11,5 m (bei einer zulässigen traufseitigen Wandhöhe von 7,5 bzw. 4,5 m) reduziert.

Der Abstand zwischen den Außenwänden beträgt zukünftig minimal ca. 11,5 m.

Im Bereich der Fl.-Nr. 1478/13 (Kapuzinerstraße 9) wird die Abstandsfläche auf einer Länge von ca. 5,5 m auf die Tiefe von ca. 10 m (bei einer zulässigen traufseitigen Wandhöhe von 10,5 bzw. 4,5 m) reduziert.

Der Abstand zwischen den Außenwänden beträgt zukünftig minimal ca. 10 m.

Im Bereich der Fl.-Nr. 1478/13 (Kapuzinerstraße 9) wird die Abstandsfläche auf einer Länge von ca. 10,5 m auf die Tiefe von ca. 10 m (bei einer zulässigen traufseitigen Wandhöhe von 10,5 bzw. 4,5 m) reduziert.

Der Abstand zwischen den Außenwänden beträgt zukünftig minimal ca. 10 m.



Durch Maßnahmen, wie z.B. die Orientierung der Wohnräume, die Größe der Fenster u.a. ist die Belichtung, auch beim Bau von Nebengebäuden und Garagen, Belüftung und der Wohnfrieden ausreichend gewährleistet. Belange des Brandschutzes sind nicht berührt und können im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt werden.

### **6.7 Nachbarbelange**

Aufgrund des Nachbar- und Wohnfriedens zwischen WA und MK werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen. So ist das Garagengeschoss geschlossen ausgebildet. Eine ausreichende Belichtung des Garagengeschosses ist unabhängig davon möglich, bzw. unter dem Aspekt einer benutzerfreundlichen Gestaltung wünschenswert. Auch wurden die Abstandsflächen der westlichen Fassade abgetreppt und größere Abstandsflächen festgesetzt, als durch die BayBO vorgegeben (von  $\frac{1}{2}$  H aus 1 H vergrößert). Die Westfassade des MK 2 muss durch Vor- und Rücksprünge oder Materialwahl gegliedert werden.

## **7. Immissionsschutz**

### **7.1 Schallschutz**

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes und damit, als Teil des Immissionsschutzes auch der Schallschutz zu berücksichtigen. Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, den Schallschutz soweit wie möglich zu berücksichtigen. Diese räumen ihm anderen Belangen gegenüber einen hohen Rang, nicht jedoch einen Vorrang ein.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.2 a-1 "Uhlgrundstück" beauftragte die Stadt Fürstenfeldbruck das Ingenieurbüro Greiner, Gauting, eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchzuführen (Bericht Nr. 20324/7 vom 23.07.2003), die zu folgendem Ergebnis gelangt:

Während der Tageszeit werden in der Regel die gemäß Bebauungsplan möglichen Nutzungen zu keinen Überschreitungen der einschlägigen Richtwerte führen, sofern die Festsetzungen zum Schallschutz entsprechend umgesetzt werden. Während der Nachtzeit kann nur eine sehr eingeschränkte Nutzung erfolgen. Die Tiefgarage an der Ludwigstraße ist in diesem Zeitraum auf eine private Nutzung zu beschränken. Im Bereich der Hochgarage an der Schöngesinger Straße sind während der lautesten Nachtstunde maximal 6 bis 10 Bewegungen möglich. Eine Nutzung der Hochgarage für Kinobesucher ist daher während der Nachtzeit nicht möglich. Ob die genannte maximal mögliche Frequentierung auch für die Besucher der Gastronomiebetriebe ausreicht, hängt trotz der innerstädtischen Lage im Wesentlichen von der Größe der Gastronomiebetriebe ab.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Beschränkung der Nutzung der Freiflächen von Gastwirtschaften während der Nachtzeit ebenso zu erwarten, wie die teilweise oder komplette Schließung der Fassaden von Räumlichkeiten mit erhöhten Geräuschemissionen (Hochgarage, 16 Gaststätten usw.). Die Warenanlieferung kann während der Nachtzeit nicht oder nur sehr begrenzt stattfinden. Ob und in welchem Umfang die Anlieferung während der Tageszeit in den Ruhezeiten (6.00 Uhr bis 7.00 Uhr und in der Zeit von 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr) erfolgen kann, ist weitgehend nach Vorlage der Eingabeplanung zu untersuchen.

Die umliegende Wohnbebauung im Norden, Süden und Osten befindet sich gemäß Flächennutzungsplan in einem besonderen Wohngebiet (WB). Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird derzeit vorgenommen. Dort ist die Umwandlung der besonderen Wohnflächen im Süden und Osten entlang der Schöngesinger Straße in gemischte Bauflächen (M) vorgesehen. Aus schalltechnischer Sicht bedeutet dies, dass die einschlägigen Richtwerte während der Tageszeit unverändert gelten, während der Nachtzeit jedoch dann die um 5 dB(A) höheren Richtwerte gelten. Im Bereich der Hochgarage können 3-fach höhere Parkfrequenzierungen auftreten, ohne dass die Richtwerte überschritten werden.

Gemäß Parkplatzlärmmstudie sind während der Tageszeit notwendige Mindestabstände zwischen der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung in WA-Gebieten und Lkw-Geräuschen von 5 m erforderlich. Diese Mindestabstände können tags eingehalten werden. Während der Nachtzeit sind bei Lkw-Geräuschen Mindestabstände zu Immissionsorten in WA-Gebieten von ca. 58 m erforderlich, bei Pkw-Geräuschen in der Regel von 21 m. Werden jedoch nur die hier auftretenden Maximalpegel im Bereich der Ausfahrten aus der Hochgarage betrachtet, so sind Maximalpegel von bis zu 87,2 dB(A) im



Bereich der Ausfahrt anzusetzen. An der angrenzenden Wohnbebauung kann das Maximalpegelkriterium dann gerade eingehalten werden.

Zusammenfassend bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 1.2a-1, sofern die festgesetzten und erläuterten Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden. In den meisten Fällen können die maßgebenden schalltechnischen Festsetzungen erst im Zuge des späteren Baugenehmigungsverfahrens aufgestellt werden. Dies gilt insbesondere für die Anforderungen an die Aggregate der Tief- und Hochgaragen, sowie der raumluftechnischen Anlagen. Für die anderen Schallquellen (Tief- und Hochgarage, sowie Warenanlieferung) wurde eine Nutzungsabschätzung vorgenommen. Im Zuge der Baugenehmigung muss dann diese Berechnung an die aktuelle Planung angepasst werden und die hier genannten Berechnungen müssen korrigiert werden.

Die Ergänzung (Stellungnahme 20324/12) vom 08.01.2004 zum Untersuchungsbericht (Nr. 20324/7 vom 23.07.2003) bestätigt die ursprünglichen Ergebnisse und klärt abschließend, inwieweit der durch den Vollzug des Bebauungsplans Nr. 1.2a-1 zusätzlich induzierte Verkehr zu einer maßgeblichen Erhöhung der Verkehrsgeräuschbelastung an der angrenzenden Wohnbebauung führt. Die Stellungnahme kommt zu folgenden Ergebnissen:

Es ist festzustellen, dass durch den Vollzug des Bebauungsplans Nr. 1.2a-1 die einschlägigen schalltechnischen Orientierungswerte bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der festgesetzten und erläuterten Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden können. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind diese Nutzungsbeschränkungen durch Auflagen entsprechend zu konkretisieren. Nicht abschließend geklärt war bislang, ob der durch den Vollzug des Bebauungsplans zusätzlich induzierte Verkehr zu einer maßgebenden Erhöhung der Verkehrsgeräuschbelastung an der angrenzenden Wohnbebauung führt. Da dies nicht so ist, sind gemäß einschlägiger Regelwerte (TA Lärm) keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen notwendig.

## 7.2 Luftschadstoffe

Vorhabensbedingt werden Veränderungen der Schadstoffsituation in der Luft insbesondere durch die prognostizierte Verkehrszunahme insbesondere im Bereich der Zufahrten zur Hochgarage und zur Tiefgarage zu erwarten sein. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Norden, Westen und Süden jeweils von bereits bestehenden Straßen begrenzt wird, besteht derzeit bereits eine gewisse Vorbelastung mit Luftschadstoffen. Es handelt sich insbesondere um die Schadstoffe Benzol, Ruß, NO<sub>2</sub> und CO<sub>2</sub>. Neben der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.2a-1 deshalb auch eine Untersuchung der Luftschadstoffsituation im Bereich des künftigen Parkhauses (Tiefgarage und Hochgarage) durchgeführt. Die Dekra Umwelt GmbH wurde von der Stadt Fürstenfeldbruck mit Datum vom 08.04.2003 mit der Durchführung der entsprechenden Untersuchung beauftragt. Der Bericht Nr. LI 1303/8037/004355-4 vom 13.08.2003 kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die durch den Fahrzeugverkehr (den Berechnungen wurden im Mittel 446 Kfz/H und in den Spitzenzeiten  $2,5 \times 446 = 1.115$  Kfz/h zugrunde gelegt; der Mittelwert von 446 Kfz/h entspricht einem durch das Parkhaus induzierten DTVw von 10.700 Kfz/24h) zu erwartenden Luftschadstoffimmissionen im Bereich der angrenzenden Gebäude prognostiziert. Die Nahfeldbetrachtung unter Berücksichtigung der Gebäudeumströmung wurden mit dem Ausbreitungsmodell DASIM durchgeführt. Die Emissionen aus dem Parkhausbetrieb wurden für das Prognosejahr 2003 auf der Basis des Handbuchs für Emissionsfaktoren, Version 1.2 des Umweltbundesamtes abgeschätzt.

Wie die Berechnungsergebnisse zeigen, liegen die Gesamtbelastungen einschließlich der Emissionen des durch das geplante Parkhaus induzierten Verkehrs an der umliegenden Wohnbebauung beim Jahresmittelwert von Stickstoffdioxid bei ca.  $37 \mu\text{g}/\text{m}^3$  und damit bei ca. 90 % des Grenzwertes der 22. BImSchV. Zu beachten ist, dass die Vorbelastung mit  $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$  angesetzt wurde. Der größte Anteil der Belastung entfällt daher auf die Vorbelastung. Bei den untersuchten Maximalwertfällen werden an den Gebäudefronten in der Ludwigstraße maximal  $130 \mu\text{g}/\text{m}^3$  erreicht. Dies entspricht ca. 65 % des 1-h-Grenzwertes der 22. BImSchV.

Im Jahresmittel betrachtet liegen die Werte für Benzol an den Gebäudefronten in der Größenordnung von  $2,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , d.h. bei ca. 50 % des Grenzwertes der 22. BImSchV. Auch hier entfällt wie bei NO<sub>2</sub> der größte Anteil der Belastung auf die angesetzte Vorbelastung ( $2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ). Die zusätzliche Belastung durch den Parkverkehr ist sehr gering. Die abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Ergebnisse bleibt der Genehmigungsbehörde vorbehalten.

Die Ergänzung des Gutachtens vom 11.12.2003 (Bericht Nr. LI 1303/8037/004355 STE) untersucht die Luftschadstoffimmissionen unter Berücksichtigung eines deutlich höheren Verkehrsaufkommens im Bereich der Parkhauszufahrt an der Schöngesinger Straße. Den Berechnungen wurden im Mittel 900



Kfz/h bzw. 1.200 Kfz/h unter Annahme einer Stop-and-Go-Situation zugrunde gelegt. Das Ergebnis zeigt, dass unter dem erhöhten Verkehrsaufkommen die Gesamtbelastung an NO<sub>2</sub> an den Gebäudefronten der Schöngeisinger Straße von 110 µg/m<sup>3</sup> auf maximal 115 µg/m<sup>3</sup> steigt. Die Zusatzbelastung entspricht damit maximal 15 µg/m<sup>3</sup> und ist als geringfügig zu betrachten. Die erhöhte Gesamtbelastung liegt nach wie vor deutlich unter dem Grenzwert von 200 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub>.

Durch die künftig mögliche Bebauung des Innenstadtquartiers wird sich die kleinklimatische Situation stärker in Richtung eines "städtischen Klimas" verändern. Dies lässt sich aber bei städtischer Bebauung allgemein nicht verhindern. Sofern eine dadurch verbundene Verringerung der Luftbewegungen die Belange der Schadstoffverdünnung berührt, sind diese durch das im Gutachten angewendete Modell (DASIM) bereits berücksichtigt.

### 7.3 Lichtemissionen

Von Seiten der Stadtverwaltung wurde dieser Anregung nachgegangen und die Fa. Müller BBM mit einer lichttechnischen Beurteilung beauftragt.

Der Gesetzgeber hat bisher keine rechtsverbindlichen Vorschriften zur Bestimmung der immissionsschutzrechtlichen Erheblichkeitsgrenzen für Lichtimmissionen erlassen. Die im Immissionsschutz auftretenden Lichteinwirkungen können sich im Bereich der Belästigung bewegen. Physische Schäden am Auge können ausgeschlossen werden. Eine Beurteilung der Lichtimmissionen wird entsprechend den Beurteilungsempfehlungen des Länderausschusses für Immissionsschutz vorgenommen. Darin werden für künstliche Lichtquellen die Beurteilungskriterien „Raumaufhellung“ und „Blendung“ genannt.

Während der kurzzeitigen Einwirkung ist an allen drei betrachteten Immissionsorten ( 2 x Ludwigstraße und 1 x Schöngeisinger Straße) von einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für die Blendung auszugehen. Hierbei handelt es sich um einen schnellen Hell-Dunkelübergang. In der Realität können diese Werte, abhängig von der Beleuchtungssituation im Ausfahrtbereich deutlich höher sein, wodurch sich geringere Werte für den berechneten Proportionalitätsfaktor KL ergeben.

Bei der betrachteten Situation können die Immissionsrichtwerte auch im Erdgeschoss nicht eingehalten werden. Dies wird auch durch gestalterische Möglichkeiten, auf Grund der unmittelbaren Nähe der Nachbarbebauung, nur schwer möglich sein. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass sich die Immissionsorte im Erdgeschoss bereits jetzt im Einwirkungsbereich von Beleuchtungsanlagen von Kraftfahrzeugen befinden.

Festzustellen ist, dass sowohl für die Raumaufhellung als auch für die Blendung an allen betrachteten Immissionsorten von einer, im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, erheblichen Belästigung auszugehen ist.

Dabei lassen sich folgende Maßnahmen zum Schutz ergreifen:

Der Beurteilung liegt eine typische Ein-/Ausfahrtszone mit einer linearen Rampe senkrecht zur Erschließungsstraße zugrunde. Wird hiervon dergestalt abgewichen, dass der jeweilige Rampenverlauf innerhalb des Gebäudes, von außen nicht einsehbar, stattfindet und lediglich der eigentliche Ein-/Ausfahrtsbereich auf Straßenniveau geführt wird, so treten keine atypischen Lichteinwirkungen in der Nachbarschaft auf und es sind lediglich die Erdgeschosse betroffen.

Daraus resultieren für die Hinweise in der Textfassung folgende Empfehlungen:

Im Bereich der Ein-/Ausfahrtszone ist durch zuzurechnenden Kfz-Verkehr mit erheblichen Lichtimmissionen in der Nachbarschaft zu rechnen. Die Rampe zu den Parketagen sollen deshalb soweit ins Gebäude verlagert werden, dass diese Einwirkung vermieden oder auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Falls dies nicht möglich ist, sollte bei der tatsächlichen Hochbauplanung darauf geachtet werden, dass durch möglichst hohe, oben angesetzte Verblendungen im Ausfahrtsbereich eine Lichtausstrahlung nach oben soweit als möglich vermieden wird.

Durch die von ortsfesten Beleuchtungsanlagen (Wegebeleuchtung, Objektbeleuchtung, Werbebeleuchtungen usw.) ausgehende Lichtimmissionen und Auswirkungen von Lichtimmissionen durch Fahrverkehr innerhalb der Hochgarage (falls diese nicht oder transparent geschlossen ausgeführt) dürfen an der nächstgelegenen Wohnbebauung die zulässigen Immissionsrichtwerte für die Beleuchtungsstärke sowie für die Blendung nicht überschritten werden.. Hierbei sind auch die Lichtimmissionen von Beleuchtungsanlagen, die innerhalb des Gebäudes betrieben werden, zu beachten. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens z.B. durch eine lichttechnische Prognose. (Dieser Passus wurde bereits in der Sitzung am 10.03.04 redaktionell unter Hinweisen ergänzt.)



Von der Stadt wird nicht verkannt, dass Blendeinwirkungen auftreten, die von den Anliegern als nachteilig empfunden werden. Derartige Blendeinwirkungen können nicht völlig ausgeschlossen werden.

Im Baugenehmigungsverfahren ist durch entsprechende Anordnungen dafür Sorge zu tragen, dass diese Einwirkungen so gering wie möglich gehalten werden. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass Tiefgaragen heute üblich sind, so dass die auftretenden Blendeinwirkungen hingenommen werden müssen, da andernfalls es nicht möglich wäre, den Parkverkehr zu bewältigen.

## **8. Grünordnung**

---

### **8.1 Rechtliche Grundlagen**

Neben der geordneten städtebaulichen Entwicklung haben Bebauungspläne nach §§ 1 und 1a BauGB unter anderem auch darauf hinzuwirken, die natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen zu sichern und zu entwickeln, sowie im Sinne eines Optimierungsgebotes mit Grund und Boden möglichst sparsam und schonend umzugehen. Das Bauplanungsrecht verpflichtet damit die Bauleitplanung den Zielen des Umweltschutzes und kann durch das Instrument des in den Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplans einen wesentlichen Beitrag zur Umweltvorsorge leisten.

### **8.2 Zielsetzung und Maßnahmen der Grünordnung**

Der Bebauungsplan Nr. 1.2a-1 mit integrierter Grünordnung macht sich zur Aufgabe, eine überzeugende planerische Vorgabe für die städtebauliche Entwicklung eines wichtigen Teilbereichs der Innenstadt von Fürstenfeldbruck zu formulieren. Im Mittelpunkt der Aussagen zur Grünordnung stehen dabei Maßnahmen zum Erhalt und zur Stärkung der Siedlungsökologie und zur Schaffung eines qualitativ hochwertigen, erlebnisreichen zentralen Stadtraums mit einem attraktiven Wohnumfeld.

Die Freiflächen sind überwiegend funktionsbestimmt und besitzen deshalb weniger ökologische als vielmehr sozial-kommunikative Aufgaben. Im Vordergrund steht die Schaffung eines attraktiven und abwechslungsreichen Wohn-, Arbeits- und Einkaufsumfeldes im Rahmen einer ökologisch verträglichen Innenstadtentwicklung und maßvollen Verdichtung. Übergeordnetes Ziel ist die Bereitstellung eines ausreichend bemessenen und qualitativ hochwertigen Außenraums, der seiner gewünschten Funktion als lebendiger zentraler Integrations- und Kommunikationspunkt in der Stadt gerecht werden kann.

### **8.3 Grünordnerische Konzeption**

Die festgesetzten Gehölze sind bedeutende Gestaltungsmittel des städtebaulichen Konzeptes. Die vorgesehenen Baumarten und ihre räumliche Anordnung prägen die Freiflächen, Wege und Plätze und unterstreichen die optische Raumwirkung der Baukörper. Sie vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, setzen Merkmale zur Orientierung, haben einen hohen ästhetischen Eigenwert und prägen damit in einem ganz erheblichen Maß das Stadtbild. Da sie u.a. ablesbare Gliederungen von Nutzungsbereichen vermitteln und die Erlebbarkeit räumlicher Ordnungen unterstützen, steigern sie die Qualität und Annahmefähigkeit der innerstädtischen Aufenthalts-, Bewegungs- und Erlebnisräume beträchtlich. Neben diesen städtebaulichen Aufgaben erfüllen die Baumpflanzungen auch siedlungsökologische Ziele. Hierzu zählen die Verbesserung der klimatischen und lufthygienischen Situation im Bereich der Bauwerke sowie die Schaffung von Lebensräumen für Tiere unterschiedlicher Entwicklungsstufen. Die festgesetzten Baumarten wurden aufgrund der Standort- und Platzverhältnisse gewählt. Es sind Baumarten, die sich durch eine schmale, kompakte Krone sowie ihre Fähigkeit an diesem innerstädtischen Standort problemlos zu gedeihen, auszeichnen.

Um den Versiegelungsgrad der Flächen zu kompensieren und den lokalen Oberflächenwasserhaushalt sowie das Mikroklima positiv zu beeinflussen, ist im Bebauungsplan die Versickerung von Regenwasser von Dachflächen und befestigten Flächen, sowie eine teilweise Begrünung von Dachflächen (extensive Dachbegrünung) und von Fassaden festgesetzt, bzw. angeregt. Soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, sollte das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Um höhere Niederschlagsmengen bewältigen zu können, sind Überläufe in das städtische Mischsystem zulässig.

Wegen der baulichen Dichte wird insbesondere der Verwendung von Klettergehölzen ein großer gestalterischer und funktionaler Stellenwert beigemessen. Zunächst übernehmen Kletterpflanzen an Bauwerken gestalterisch ästhetische Funktionen. Hierbei sind die Aufwertung der gebauten Wohnumwelt durch die Erhöhung natürlicher Formen- und Farbenvielfalt sowie das Naturerlebnis im Wandel der Jahreszeiten zu nennen. Aus siedlungsökologischer Sicht hat die Begrünung von Bauwerken eine



nachhaltige positive Wirkung, indem sie klima- und lufthygienische Funktionen übernimmt, wie die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Kühlung und Staubfilterung und einen wichtigen Beitrag als Nahrungsspender für eine Vielzahl von Tieren leistet. Durch ihre bauphysikalischen Wirkungen kann sie zusätzlich Kosten mindernd zur Material- und Werterhaltung einer Fassade beitragen.

Die private Gartenfläche übernimmt eine wichtige Aufgabe als Puffergrün im Übergang zwischen Bereichen unterschiedlicher baulicher Nutzungen (MK 2 - WA/WB) und muss deshalb entsprechend gestaltet werden. Um ihre ökologischen und visuell-gestalterischen Aufgaben erfüllen zu können wird insbesondere an der Westfassade des MK 2 ein Begrünung der Wandflächen festgesetzt.

Bei der Auswahl der Bepflanzung der übrigen Freiflächen sind die besonderen Standortverhältnisse sowie die Platzverhältnisse zu berücksichtigen und soweit möglich standortgerechte heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Neuanpflanzungen sind innerhalb von max. 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude im vollen Umfang herzustellen, damit das beabsichtigte optische und funktionale Erscheinungsbild des neuen Siedlungsteils erreicht wird. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und durch geeignete Pflegemaßnahmen zu entwickeln und in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten.

#### **8.4 Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Grundstücks sind zwar durch die Angebotsplanung des Bebauungsplans Nr. 1.2a-1 keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Natur und Landschaftsbild zu erwarten (vgl. Punkt 5.6 Zusammenfassung Umweltbericht), dennoch wurde bei der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung das Integritätsinteresse von Natur und Landschaft abwägend berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere die Maßnahmen der Grünordnung, versuchen die künftig mögliche Bebauung in siedlungsökologischer Hinsicht zu verbessern und unterstützen das Planungsziel der Stadt Fürstenfeldbruck die Attraktivität des Innenstadtbereichs nachhaltig zu erhöhen.

### **9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

#### **9.1 Rechtliche Grundlagen**

§ 21 Abs. 1 BNatSchG sieht u.a. für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Nach der gesetzlichen Definition in Art. 6 BayNatSchG sind Eingriffe solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Ferner regelt § 1a Abs. 3 Satz 4, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Das Folgenbewältigungsprogramm der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird im vorliegenden Planungsfall entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, nach dem sog. Regelverfahren abgearbeitet.

#### **9.2 Prüfung der Ausgleichspflichtigkeit im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Hinsichtlich der Bedeutung des Geltungsbereichs für den Naturhaushalt und das (Landschafts-) Stadtbild wird auf die Aussagen in Abschnitt 5.3.2 verwiesen, aus denen deutlich wird, dass die Flächen keine oder nur eine sehr geringe ökologische und gestalterische Bedeutung aufweisen. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb "der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" befindet, muss bei der Bewertung und Beurteilung der Situation im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht nur die augenblickliche Bestandssituation, wie sie unter Abschnitt 5.3.2 beschrieben ist, betrachtet werden, sondern auch das bestehende Baurecht Berücksichtigung finden, unabhängig davon, ob es bereits realisiert ist oder nicht. In der Praxis ist bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs deshalb strikt zu trennen zwischen den Bereichen, in denen bestehende Baurechte, etwa nach § 34, lediglich festgeschrieben werden, und den Bereichen, in denen der Plan erstmals bauliche Nutzungen in einem relevanten Umfang zulässt, bzw. bestehende bauliche Nutzbarkeiten in einem beachtlichen Umfang erweitert.

Für die als WA, WB und MK festgesetzten Bauflächen bestehen derzeit bereits Baurecht und bauliche Nutzbarkeit, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.2a-1 nicht in einem beachtlichen



Umfang erweitert werden. So liegt etwa für die als WA und WB ausgewiesenen Bauflächen entlang der Kapuzinerstraße für die im Bebauungsplan festgesetzte rückwärtige Bebauung derzeit bereits ein Baurecht nach § 34 BauGB vor. Dieses bestehende Baurecht orientiert sich an der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, sowie der Bauweise der Umgebung und weist als entscheidendes Beurteilungskriterium eine GRZ = 0,34 auf. Da der Bebauungsplan Nr. 1.2a-1 für die als WA (festgesetzte GRZ = 0,32) und WB (festgesetzte GRZ = 0,34) festgesetzten Flächen keine Erhöhung der baulichen Nutzungsintensität (keine Erhöhung des Baurechts) vorsieht, besteht hierfür kein Ausgleichsbedarf. Dasselbe gilt für alle anderen Bereiche des Geltungsbereichs in denen die bauliche Nutzbarkeit gegenüber dem bestehenden Baurecht nicht erhöht wird.

Ebenso stellt die Bebauung bzw. Inanspruchnahme von bereits versiegelten Flächen keinen Eingriff gemäß BayNatSchG dar, da durch die Inanspruchnahme dieser Flächen keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des (Landschafts-) Stadtbilds oder des Naturhaushalts hervorgerufen wird. Die im Bebauungsplan Nr. 1.2a-1 als MK 1 und MK 2 festgesetzten Flächen sind derzeit bereits teilweise bebaut bzw. überwiegend versiegelt und werden als Parkplatzflächen oder öffentliche Verkehrsflächen intensiv genutzt, weshalb der Bebauungsplan Nr. 1.2a-1 keinen Eingriff gemäß Art. 6 BayNatSchG begründet.

### 9.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.2a-1 liegt kein Eingriff im Sinne des Art. 6 BayNatSchG vor, da keine für den Naturhaushalt wichtigen Flächen in Anspruch genommen werden, und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des (Landschafts-) Stadtbilds nicht beeinträchtigt wird. Zudem wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine über das bestehende Baurecht hinausgehende Erhöhung der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke begründet. Ein Ausgleich ist deshalb nicht erforderlich.

Durch die bauliche Neuordnung des Innenstadtbereichs wird keine Verschlechterung der siedlungsökologischen Gesamtsituation und des Stadtbildes forciert, sondern ganz im Gegenteil das derzeit herrschende gestalterische und funktionale Defizit beseitigt. Die Standortwahl kann dabei sogar als eine wichtige Maßnahme zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft angesehen werden, da durch die Schließung der derzeit bestehenden "Baulücke" und die Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich ein weiterer Verbrauch von unversiegelter Landschaft im Außenbereich (mit entsprechend hochwertigen Potenzialen im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild) vermieden wird.

Den Belangen von Natur und Landschaft ist durch das Planungskonzept hinreichend Rechnung getragen.

## 10. Städtebauliche Daten

### 10.1 Flächenbilanz

Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.630 m <sup>2</sup>	9,1 %
Kerngebietsfläche	ca. 11.596 m <sup>2</sup>	64,5 %
Wohnbaufläche	ca.4.724 m <sup>2</sup>	26,4 %
Geltungsbereich = Bruttobauland	<b>17.950 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

### 10.2 Grundfläche, Grundflächenzahl, Geschossfläche, Geschossflächenzahl

	Grundfläche	GRZ §19Abs.2 BauNVO	Versiegelung GRZ §19Abs.4 BauNVO	Versiegelung Grundfläche §19Abs.4 BauNVO	Geschoss- fläche überschlägig als maximal	GFZ überschlä- gig
<b>MK 1</b>	<b>1.400 m<sup>2</sup></b>	0,63	<b>1,00</b>	2.225 m <sup>2</sup>	ca. 4.030 m <sup>2</sup>	1,81
<b>MK 2</b>	<b>6.800 m<sup>2</sup></b>	0,73	<b>0,93</b>	8.715 m <sup>2</sup>	ca. 18.720 m <sup>2</sup>	2,00
<b>WA</b>	<b>1.200 m</b>	0,32	<b>0,80</b>	2.967 m <sup>2</sup>	ca. 3.600 m <sup>2</sup>	0,96



<b>WB</b>	<b>345 m<sup>2</sup></b>	0,34	<b>1,00</b>	1.015 m <sup>2</sup>	ca. 1.035 m <sup>2</sup>	1,02
<b>Summe</b>	<b>9.745 m<sup>2</sup></b>			14.922 m <sup>2</sup>	ca. 27.385 m <sup>2</sup>	



## 11. Verwendete Grundlagen

### CRYSTAL GEOTECHNIK:

- Baugrunderkundung / Gutachten vom 16.07.2002
- Berechnung des Grundwasseraufstaus (Kurzgutachten vom 04.07.2003)
- Innenstadtbauung Uhlgrundstück, Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 1.2a-1 - Angaben zur Grundwassersituation vom 22.12.2003
- Orientierende Altlastenerkundung „Uhlgrundstück“ vom 26.02.2004

### DEKRA UMWELT GMBH:

- Untersuchung der Luftschadstoffsituation im Bereich des Parkhauses vom 14.08.2003
- Untersuchung der Luftschadstoffsituation im Bereich des Parkhauses, Stellungnahme vom 23.12.2003

### INGENIEURBÜRO GREINER;

- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung: Zusammenfassung der Gutachten und Stellungnahmen Bericht Nr. 20324/14 vom 19.02.2004
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 23.07.2003
- Ergänzung der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung vom 03.09.2003
- Bebauungsplan 1.2a-1 der Stadt Fürstenfeldbruck, Stellungnahme 20324/12 vom 08.01.2004/26.01.2004

### ICON REGIO, Gesellschaft für Regional-, Verkehrsforschung und Standortmarketing mbH,

- Fürstenfeldbruck als Gewerbe- und Einzelhandelsstandort, Okt. 1997

### MÜLLER-BBM,

- Ermittlung und Beurteilung der durch Anlagen bezogenen Fahrverkehr zu erwartenden Lichtimmissionen, Bericht Nr. 58 655/1 vom 12.02.2004

### OBERMEYER PLANEN+BERATEN:

- B-Plan 1.2 „Uhlgrundstück/Viehmarktplatz: Aktualisierung der verkehrlichen Auswirkungen auf das anschließende Straßennetz („Verkehrsuntersuchung“) im Auftrag der Stadt Fürstenfeldbruck vom 02.12.2002
- B-Plan 1.2a-1 „Uhlgrundstück: Erläuterungen und Ergänzungen zu den Verkehrsgutachten vom August 1998 und Dezember 2002 vom 29.01.2004

### TERRABIOTA, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt Christian Ufer,

- Umweltbericht vom 21.08.2003
- Ergänzung des Umweltberichtes vom 02.02.2004

### TOPOS BECKER-NICKELS + STEUERNAGEL ARCHITEKTEN GMBH

- Vorbereitende Untersuchungen zur Sanierung der Altstadt nach § 4 StBauFG Abschlussbericht München im August 1996
- Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.2a-1 „Uhlgrundstück“ i.d.F. vom 21.01.2004

Fürstenfeldbruck,

Sepp Kellerer  
1. Bürgermeister

# Anlage 1

## Darstellung der Abstandsflächenunterschreitungen



This document was created with Win2PDF available at <http://www.daneprairie.com>.  
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.