

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

**Bebauungsplan Nr. 1.3 mit integrierter Grünordnung
„Am Viehmarktplatz“
als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im
beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB**

B e g l a u b i g t e A b s c h r i f t

Begründung

Planverfasser

werkraum architekten + stadtplaner

Manfred Schrödl - Architekt

Andreas Stammberger - Architekt

Thomas Wild - Architekt + Stadtplaner

Jutta Heinkelmann - Architektin + Stadtplanerin

Barbara Stammberger - Architektin

Leonhardplatz 2

82256 Fürstenfeldbruck

Landschaftsarchitekt

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Sachgebiet 41

Stadt- und Landschaftsplanung

Christine Kneucker – Landschaftsarchitektin + Stadtplanerin

Daten

Entwurf vom 23.06.2009

Endfassung vom 26.01.2010

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan Nr. 1.3 „Am Viehmarktplatz“

Inhaltsverzeichnis Begründung

1.	Rahmenbedingungen der Planung	4
1.1	Geltungsbereich	4
1.2	Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebietes	4
1.2.1	Großräumliche Lage und Funktion der großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck	4
1.2.2	Infrastruktur	4
1.2.3	Naturräumliche Grundlagen	4
1.2.4	Planungsgebiet	5
1.3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
1.3.1	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	7
1.3.2	Bebauungspläne	8
1.3.3	Bauschutzbereich - Bauhöhenbeschränkung	8
1.3.4	Altlasten	9
1.3.5	Kampfmittel	9
1.3.6	Bodendenkmäler	9
1.3.7	Sonstiges	9
2.	Vorgeschichte, Anlass und Ziel der Planung	10
2.1	Vorgeschichte der Planung	10
2.2	Anlass und Ziel der Planung	10
3.	Konzeption der Planung	11
3.1	Geltungsbereich und Abgrenzungen	11
3.1.1	Geltungsbereich	11
3.1.2	Abgrenzung des Maß der Nutzung	11
3.2	Art der baulichen Nutzung	11
3.2.1	Baugebiete	11
3.2.2	Nutzungen im Kerngebiet	11
3.2.3	Nutzungen im Besonderen Wohngebiet	12
3.3	Maß der baulichen Nutzung	12
3.3.1	Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung	12
3.3.2	Bezugshöhe, Wand-, Gebäude- und Firsthöhe	12
3.3.3	Grundfläche, Gesamtgrundflächenzahl (GRZ)	13
3.3.4	Vollgeschoss	13
3.3.5	Geschossfläche und Geschossflächenzahl (GFZ)	13
3.4	Bauweise	13
3.5	Überbaubare Grundstücksflächen	13
3.6	Schallschutz	14
3.7	Bauliche Gestaltung	16
3.7.1	Baukörper, Farb- und Materialwahl, Gestaltung, Gliederung	16
3.7.2	Fassaden	16
3.7.3	Dächer	16
3.7.4	Lichtschächte	17
3.7.5	Abgrabungen, Aufschüttungen	17
3.8	Werbeanlagen	17
3.9	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	17
3.9.1	Zulässigkeit	17
3.9.2	Tiefgarage und Rampen	17
3.9.3	Stellplatzschlüssel	18
3.10	Verkehrsflächen	18
3.11	Konzept Ver- und Entsorgung	19
3.12	Grünordnung	19
3.13	Einfriedungen	20
3.14	Abstandsflächen	20
3.15	Niederschlagswasserbeseitigung	21
3.16	Sonstige Festsetzungen	21

4.	Flächenbilanz: Neue Planung in Zahlen	21
4.1	Flächen	21
5.	Realisierung – Auswirkung der Planung	21
5.1	Auswirkung der Planung	21
5.1.1	Auswirkungen auf infrastrukturelle Einrichtungen	21
5.1.2	Auswirkungen auf Naturhaushalt, Landschaft und Umwelt	21
5.1.3	Nachfolgelasten	21
5.1.4	Umsetzung - Baugenehmigung	22
5.1.5	Zusammenfassung	22
6.	Anlagen	24
6.1	Einzelhandelsgutachten DIS GmbH	
6.2	Verkehrsgutachten Obermeyer GmbH	
6.3	Lärmgutachten IB Greiner	
6.4	Perspektivische Darstellung der Baukörperalternativen	
6.5	Schemazeichnungen zu Abstandsflächen	
6.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	

1. Rahmenbedingungen der Planung

1.1 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich in der Innenstadt von Fürstenfeldbruck westlich der Hauptstraße. Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 1.2 b „Zwischen Schöngesinger Straße, Viehmarkt und Pucher Straße“. Der Geltungsbereich mit einer Fläche von **ca. 9.970 m²** umfasst die Flurnummern bzw. die Teilflächen der Flurnummern 1478/18, 1482/8, 1482/14, 1483, 1483/5, 1483/8 und 1483/9 der Gemarkung Fürstenfeldbruck, Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck.

1.2 Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebietes

1.2.1 Großräumliche Lage und Funktion der großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Fürstenfeldbruck liegt westlich der Landeshauptstadt München. Die Einwohnerzahl beläuft sich derzeit auf ca. 33.500.

Fürstenfeldbruck ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP) ein Mittelzentrum und liegt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes München und in der überregionalen Entwicklungsachse München – Augsburg.

Entsprechend des Regionalplanes 14, München (RP, Ziel A I, 2.1.1.1) soll „... im Stadt- und Umlandbereich München die Standortattraktivität deshalb durch verstärkte Innenentwicklung durch Ausschöpfung der Flächenreserven, Aktivierung der Flächenpotentiale sowie Flächenrecycling, aktive Flächenvorsorge der Gemeinden z.B. durch Flächenmanagement, Standortpflege und Ausbau der Branchenvielfalt weiter ausgebaut und verbessert werden“.

1.2.2 Infrastruktur

Die kommunale und soziale Infrastruktur eines Mittelzentrums sowie die entsprechende Versorgung mit Einzelhandelsbetrieben sind vorhanden. Bei den Einzelhandelsbetrieben im Zentrum der Altstadt von Fürstenfeldbruck zeichnen sich derzeit strukturelle Veränderungen ab. Es kommt vermehrt zu Abwanderungen und Verlagerungen, insbesondere in das Einkaufszentrum Buchenau, das im Westen von Fürstenfeldbruck liegt.

1.2.3 Naturräumliche Grundlagen

Naturraum

Die Stadt Fürstenfeldbruck liegt im Bereich der Isar-Inn-Schotterplatten (05) und wird im Westen und Osten vom Fürstenfeldbrucker Hügelland (050), den rißeiszeitlichen und östlich daran anschließenden mindeleiszeitlichen Moränenzügen des Isarvorlandes eingefasst. Dazwischen verläuft eine Schotterzunge der Münchner Ebene (051), die aus Niederterrassenschotter der Schmelzwasserströme der Würmeiszeit gebildet wurde. Im Süden schließen die stark kuppigen Endmoränenwälle des Ammer-Loisach-Hügellandes (037) der Würmeiszeit an. Das Planungsgebiet ist der Münchener Schotterebene zuzuordnen.

Geologie der Schotterflächen

In das Niederterrassenfeld des Urstromtales, das von den Schmelzwassern des Isarvorlandgletschers gebildet wurde, hat die jüngere Amper eine Rinne eingegraben und eine Schotterzunge ins Moor vorgeschoben, auf der sie heute fließt. Diese Schotterzunge schiebt sich als "Feldgedinger Schotterzunge" nach Norden ins Dachauer Moos fast bis zum Rand des tertiären Hügellandes vor. Die Schotterauflage dünnt gegen Norden zum Dachauer Moos hin aus. Im Gegensatz zu den anderen Schotterzungen der Münchner Ebene sind die Aufschüttungen des Schotters geringer und folglich ist die Ausbildung von Heidevegetation etwas schwächer.

Es folgt eine nacheiszeitliche Terrassierung des Schotterkörpers. Die Zerschneidung der Schotterfläche beginnt mit dem Abfluss eines Eisstausees im Ammerbecken. Die oberste Erosionsterrasse, auf der ein Großteil der Stadt Fürstenfeldbruck liegt, wird als "Obere

Fürstenfeldbrucker Terrasse" bezeichnet. Durch die Mäandrierungstendenz des Flusses bilden sich im Raum Schöngesing die "Schöngesinger Zwischenterrassen". Nach der Eiszeit formt der Fluss eine weitere, tiefere Terrasse aus, die "Untere Fürstenfeldbrucker Terrasse", die sich beiderseits der Amper etwa 1-2 m über das Auenniveau erhebt.

Die heutige Amper mit ihrer Aue hat sich weiter eingetieft und liegt etwa 1-2 m unter der "Unteren Fürstenfeldbrucker Terrasse". Im Stadtgebiet sind die Terrassengrenzen streckenweise noch deutlich ablesbar. Nördlich des Stadtgebietes laufen die Terrassen zusammen und gehen in das Niveau der Niederterrassen über. Auch die wenige Meter hohen Ränder, mit denen die "Fürstenfeldbrucker Terrasse" gegen den Talboden der Amper abfällt, werden immer niedriger.

Böden der Schotterterrassen

In den grundwasserfernen Lagen der würmeiszeitlichen Schotterflächen Parabraunerden mit besonders flachgründigen Varianten. In den Randgebieten der Schotterfelder vergrößern Abschwemmungen der Moränengebiete die Mächtigkeit. Auf der "Unteren Fürstenfeldbrucker Terrasse" geht die Bodenbildung nicht über das Rendzina-Stadium hinaus. Dort treten in grundwassernahen Bereichen tiefhumose Rendzinen auf, die sich aus trocken gefallenem, anmoorigen Böden entwickelten.

Im Planungsgebiet selbst kann jedoch auf Grund der anthropogenen Überprägung nicht davon ausgegangen werden, dass noch natürlich anstehende Böden angetroffen werden können, welche die natürlichen Bodenfunktionen noch erfüllten könnten.

Potentiell natürliche Vegetation (PNV)

Als potenziell natürliche Vegetation wird diejenige Vegetation definiert, welche sich ohne anthropogene Einflüsse, nur als Ausdruck der natürlichen, am Standort wirksamen abiotischen und biotischen Kräfte einstellt.

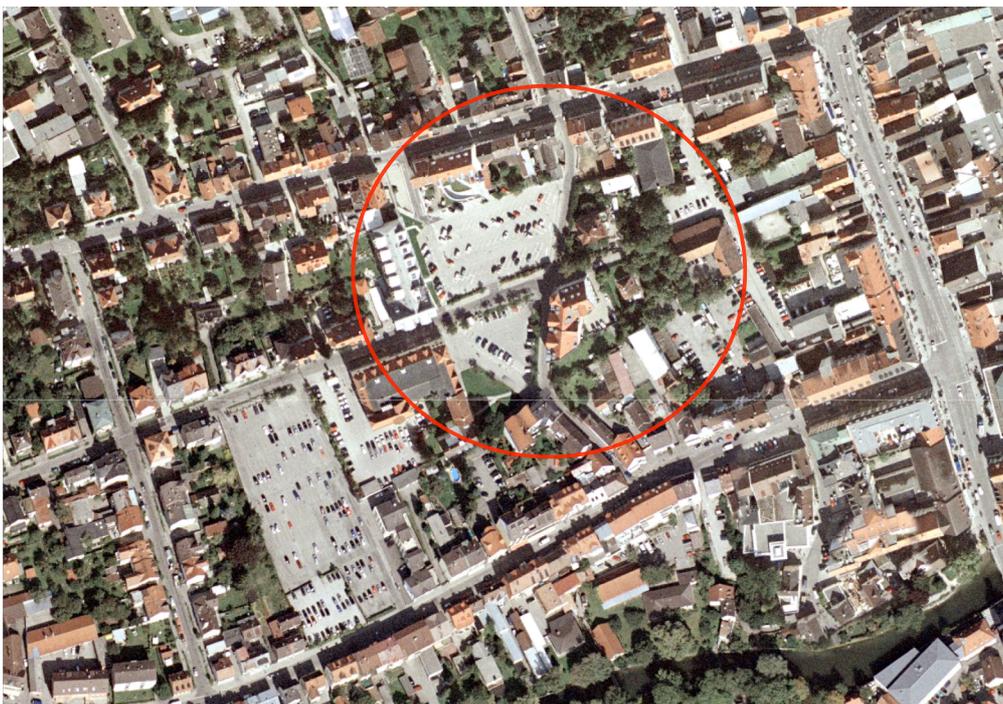
PNV des Ampertales

Das Ampertal wird von Erlen-Eschen-Auwäldern dominiert.

1.2.4 Planungsgebiet

Lage

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum von Fürstenfeldbruck, ca. 200 m westlich der Hauptstraße.



Luftbildausschnitt Fürstenfeldbruck Mitte (westl. der Hauptstraße)

Baulicher Bestand

Das Planungsgebiet ist überwiegend von Verkehrsflächen für ruhenden Verkehr belegt und in hohem Maße versiegelt. Der nördliche Teil wird derzeit als Parkplatz, der südliche als Park- sowie wöchentlicher Marktplatz benutzt, auf dem auch der Weihnachtsmarkt oder Angebote im Rahmen anderer Veranstaltungen wie dem Stadtfest stattfinden. Auf der Flurnummer 1482/9, die östlich der Viehmarktstraße liegt, befindet sich eine denkmalgeschützte Villa.

Erschließung

Das Planungsgebiet ist derzeit von Norden über zwei Anbindungen an die Pucher Straße erschlossen, einmal als Zu- und Ausfahrt für den nördlichen Parkplatz (westliche Zufahrt), zum anderen über die Viehmarktstraße im Osten (Ausfahrt / Einbahnstraße). Die von Westen kommende Ludwigstraße teilt das Planungsgebiet in einen nördlichen und südlichen Bereich. Sie endet im Osten als Sackgasse, zur Hauptstraße besteht derzeit keine direkte Verbindung. Jedoch sollen unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan nach Möglichkeit direkte Fußgängerverbindungen zur Hauptstraße entstehen. Der südlich Teil der Viehmarktstraße wurde 2008 als Fußgängerzone umgestaltet.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die durch das Zentrum von Fürstenfeldbruck führende Bundesstraße B2 (Hauptstraße) im Osten. Die Verkehrserschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr findet in Fürstenfeldbruck über Busse statt. Bushaltestellen befinden sich in der Hauptstraße und am südlichen Ende der Viehmarktstraße in der Schöngesinger Straße. Der S-Bahnhof Fürstenfeldbruck liegt in einer Entfernung von ca. 1,0 km Luftlinie.



Luftbild-Ausschnitt Fürstenfeldbruck – Zentrum / Viehmarkt mit Straßenangaben

Grundwasser und Gewässer

Zum Grundwasserstand im Planungsgebiet liegen keine gesicherten Angaben vor. Aus der Beobachtung der nächstgelegenen amtlichen Grundwassermessstelle Hasenheide 908/16227 (Am Hartanger 1) mit einer GOK von 523,48 über NN ist dort der HGW von 515,39 m über NN angegeben. Die Geländehöhe im Bereich des Bebauungsplanes beträgt im niedrigsten südlichen Bereich ca. 519,60 m über NN. Im Bereich westlich des Viehmarktplatzes wurde im März 1999 ein Grundwasserstand von ca. 516,40 m über NN (ca. 3,60 u. GOK) gemessen, der ca. 0,8 m über dem Mittelwasser (Kote bei ca. 515,60 m über NN) liegt. Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches der Amper. Der Hochwasserstand der Amper für das Jahrhunderthochwasser beträgt 517,50 m über NN, beim Pfingsthochwasser 1999 lag der Wasserstand bei 517,60 m. Da das Grundstück sich noch im Bereich der geologischen Flussaue befindet, können dennoch bei Hochwasser Einflüsse der ca. 150 m entfernten Amper durch Ein- und Aussickern auf das Grundstück einwirken.

Die Grundwasserfließrichtung erfolgt von West nach Ost. Die westlich angrenzende Bebauung verfügt bereits größtenteils ebenfalls über Tiefgaragen. Die Stadt geht davon aus, dass es zu keinem relevanten Grundwasseraufstau kommt.

Topographie

Die bestehende topographische Situation des Planungsgebietes stellt sich im überwiegenden Bereich des Viehmarktes eben dar. Nur im Norden, im Bereich der beiden Erschließungen zur höher gelegenen Pucher Straße, besteht ein Höhenunterschied von ca. 3,0 m.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.3.1 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan

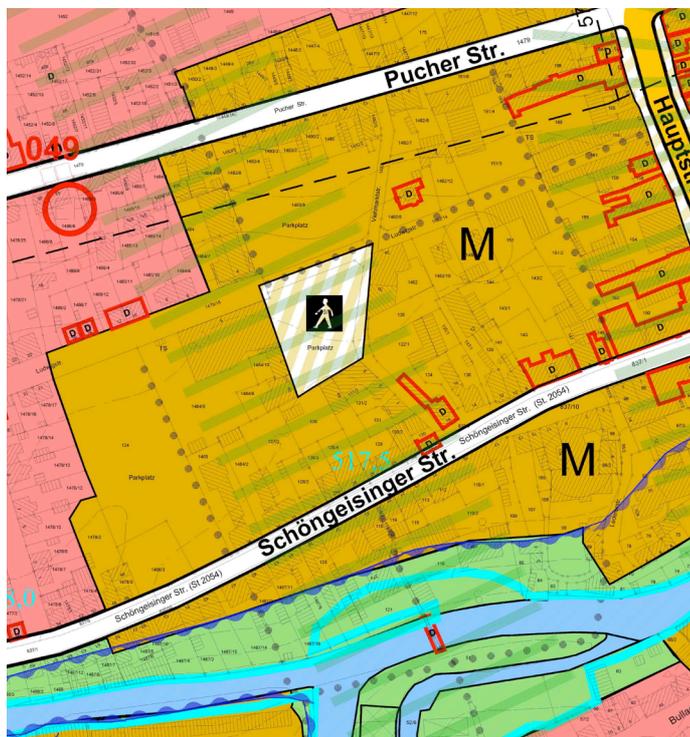
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenfeldbruck vom 30.07.1983 ist der nördliche Geltungsbereich als Sondergebiet, der übrige Bereich als Gemischte Baufläche dargestellt.



Ausschnitt rechtskräftiger
Flächennutzungsplan von 1983

Neuaufstellung Flächennutzungsplan

Im aktuellen Entwurfskonzept zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Fürstenfeldbruck ist der südliche Geltungsbereich als Fußgängerbereich, die übrige Fläche als Gemischte Baufläche dargestellt.



Ausschnitt Entwurf Neuaufstellung Flächennutzungsplan

1.3.2 Bebauungspläne

Bebauungsplan

Für den nördlichen Bereich des Planungsumgriffes fand mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1.3 „Nördlich Viehmarktplatz“ die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB vom 20.12.2007 bis 25.01.2008 statt. Der vorliegende Bebauungsplan 1.3 „Am Viehmarktplatz“ wurde als Angebotsplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der Geltungsbereich ist gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan um den südlichen Viehmarktplatz erweitert worden.

In der Sitzung des Stadtrates vom 23.06.2009 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.3 „Am Viehmarktplatz“ beschlossen sowie der Entwurf gebilligt. Auf eine erneute Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde verzichtet, da hierfür die Erkenntnisse aus der entsprechenden Beteiligung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1.3 „Nördlich Viehmarktplatz“ herangezogen wurden.

Für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.3 „Am Viehmarktplatz“ wurde in der Zeit vom 20.07.2009 bis 20.08.2009 die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Bestehende und angrenzende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan 1.3 „Viehmarkt“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne und deren Änderungen. Dies betrifft den im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1.3 „Nördlich Viehmarktplatz“ sowie in Teilbereichen die Bebauungspläne 1.2a-2 „Uhlgrundstück“ und 1.2b „Zwischen Schöngesinger Straße, Viehmarkt und Pucher Straße“.

1.3.3 Bauschutzbereich - Bauhöhenbeschränkung

Das Plangebiet liegt nach § 12 (2) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) im 6,0 km Halbmesser des Bauschutzbereichs des Flugplatzes Fürstenfeldbruck. Die Erteilung der Baugenehmigung für

Bauwerke und andere Luftfahrthindernisse sowie das Aufstellen von Kränen bedarf nur für den Fall die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Militärische Luftfahrtbehörde – (§ 12 (2) und § 15 LuftVG), wenn, bezogen auf den Flughafenbezugspunkt, Höhen von 45 m überschritten werden.

1.3.4 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen des Altlastenkatasters des Landkreises Fürstentfeldbruck eingetragen. Im Landkreis Fürstentfeldbruck wurde noch keine flächendeckende Erfassung der Altstandorte durchgeführt.

1.3.5 Kampfmittel

Es liegen seitens der Stadt Fürstentfeldbruck keine Angaben hierzu vor.

1.3.6 Denkmalschutz

Bodendenkmäler

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe mehrerer vorgeschichtlicher Grabhügel, die nicht mehr erhalten sind. Mit einer Ausdehnung des vermutlich hallstattzeitlichen Gräberfeldes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zu rechnen. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist deshalb von der rechtlichen Gegebenheit auszugehen, dass die vorgesehene Bebauung unter dem Vorbehalt einer vorherigen Sicherung von Bodendenkmälern steht. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist deshalb das entsprechende Vorgehen mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Große Kreisstadt Fürstentfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Bei nach § 1 Abs. 6 Nrn. 5, 7a, 7d und Abs. 7 BauGB zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler sind folgende Nebenbestimmungen zu beachten:

- A. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein.
- C. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
- D. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- E. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Einzeldenkmal

Auf der Fl.-Nr. 1482/8 befindet sich eine Einzelanlage, die so genannte „Fleischer-Villa“, die dem Denkmalschutz unterliegt. Es besteht eine Erlaubnispflicht nach DSchG.

1.3.7 Sonstiges

Weitere planungsrechtlich relevante Rahmenbedingungen sind nicht bekannt.

2. Vorgeschichte, Anlass und Ziel der Planung

2.1 Vorgeschichte der Planung

Die überwiegenden Flächen des Planungsgebietes werden bisher als Parkplatz, der südliche temporär auch als Markt- und Veranstaltungsplatz benutzt.

Gemäß Bebauungsplan 1.2 b „Zwischen Schöngesinger Straße, Viehmarkt und Pucher Straße“, zuletzt geändert am 15.05.2001, ist ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, Wohnungen, Büros und Praxen festgesetzt.

Auf Grund von geänderten Anforderungen wurde in Abstimmung mit der Stadt Fürstenfeldbruck ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, Nr. 1.3, mit Vorhaben- und Erschließungsplan für den nördlichen Viehmarktplatz erstellt und in Ableitung aus dem Flächennutzungsplan als Hauptnutzung ein Kerngebiet festgesetzt.

Die Tiefgarage soll direkt über die Pucher Straße erschlossen werden und die eingehauste Tiefgaragenrampe bereits an dieser Straße beginnen. Dies hätte, anders als im Bebauungsplan 1.2 b, eine verkehrliche Entlastung des gesamten Viehmarktes zur Folge.

Nach Durchführen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB entschied sich jedoch die Stadt, die Bebauungsplanung unabhängig von einem Vorhabensträger nach eigenen Vorgaben fortzuführen.

2.2 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1.3 „Am Viehmarktplatz“ als Angebotsplanung soll eine weitere wichtige planungsrechtliche Voraussetzung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch Stärkung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Zentrum von Fürstenfeldbruck geschaffen werden. Die Stärkung der Innenstadt und die Steigerung ihrer Attraktivität ist vorrangiges städtebauliches Ziel.

In Fürstenfeldbruck steht einer überdurchschnittlichen Kaufkraft der Bevölkerung eine unterdurchschnittliche Kaufkraftbindung entgegen. Entsprechend einer Untersuchung der DIS GmbH „Stadtentwicklung Fürstenfeldbruck – Bewertung einer Bebauung ‚Viehmarkt Nord‘ in Bezug auf Einzelhandel“ vom April 2008 soll deshalb eine Erhöhung der Bedeutung als Mittelzentrum und Versorgungsschwerpunkt für den Bedarf der Bevölkerung des Stadtgebietes sowie des Einzugsgebietes erreicht werden und zusätzliche Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandel geschaffen werden. Der Viehmarkt stellt derzeit die einzige Möglichkeit dar, großflächigen Einzelhandel in der Innenstadt anzusiedeln. Einer Entwicklung in städtebaulichen Randlagen soll bewusst entgegengewirkt werden. Hinsichtlich Branchen und Sortimenten wird in der Untersuchung empfohlen, insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit hoher Kundenfrequenz anzusiedeln.

Das Schaffen zusätzlicher, leicht erreichbarer Parkplätze ist ein weiteres Ziel zur Stärkung der Innenstadt. Gleichzeitig handelt es sich um einen auch für die nicht motorisierte Bevölkerung sehr gut erreichbaren und zentral gelegenen Standort - ein Aspekt der durch die Altersstruktur der Gesellschaft künftig an Gewicht gewinnen wird.

Der Viehmarktplatz liegt an einer wichtigen innerstädtischen Schnittstelle der Wege- und Straßenbeziehungen. Der Gestaltung mit attraktiven Verweilzonen kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Der Viehmarkt verbindet Pucher Straße und Schöngesinger Straße im Norden und Süden mit der Ludwigstraße im Westen. Wichtiges städtebauliches Ziel ist die direkte fußläufige Anbindung auch nach Osten zur Hauptstraße und den dort ansässigen Geschäften. Hierdurch soll die Attraktivität der Innenstadt erhöht und Synergien für die gesamte Geschäftsstruktur erschlossen werden.

Die Bebauung auf dem Nördlichen Viehmarkt soll einen städtebaulichen Akzent schaffen, bestehende Wege- und Blickbeziehungen berücksichtigen sowie auf das im Planungsumgriff befindliche Einzeldenkmal reagieren.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro werkraum architekten + stadtplaner, Fürstenfeldbruck beauftragt, die Prüfung und Behandlung der Belange der Umweltverträglichkeit sowie die Erarbeitung der Grünordnung werden seitens des Stadtverwaltung Fürstenfeldbruck erbracht.

3. Konzeption der Planung

3.1 Geltungsbereich und Abgrenzungen

3.1.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst innerhalb seines gekennzeichneten Geltungsbereichs die Flurnummern 1483/5, 1483/8, 1483/9, 1482/8, 1482/14 bzw. Teilflächen der Flurnummern 1483 sowie 1478/18 der Gemarkung Fürstenfeldbruck, Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck.

3.1.2 Abgrenzungen des Maß der Nutzung im Kerngebiet

Die Abgrenzungen trennen unterschiedliche Maße der Nutzung innerhalb des Kerngebietes durch Festsetzungen zur Höhenentwicklung (Wand- und Gebäudehöhe).

Zum einen ist eine Höhenstaffelung nach Norden festgesetzt, um einen angemessenen Abstand zwischen Hauptbaukörper und der Nachbarbebauung an der Pucher Straße zu erhalten. Im Osten reagiert der Baukörper auf das Einzeldenkmal, die sogenannte „Fleischer-Villa“. Durch das Zurücknehmen des Hauptbaukörpers wird die Fassade gegliedert und der Villa mehr Raum gegeben, die Obergeschosse sind zudem um 4,0 m zurückgesetzt (Baukörperalternative A) bzw. es wird mit einem geneigten Dach reagiert (Baukörperalternative B). Des Weiteren werden für die Dachgeschosse der Baukörperalternativen A und B aus städtebaulichen und räumlichen Gründen eine Differenzierung und Gliederung festgesetzt. (Siehe Schemaschnitte und Festsetzungen zu Baukörper)

3.2 Art der baulichen Nutzung

3.2.1 Baugebiete

Im Planungsbereich werden zwei Baugebiete festgesetzt, ein Kerngebiet (MK) und ein Besonderes Wohngebiet (WB).

3.2.2 Nutzungen im Kerngebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung sowie Räume für freie Berufe, sonstige nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe sowie Wohnungen zulässig sind. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung sowie Räume für freie Berufe und Wohnungen gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB sind jedoch im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss nicht zulässig.

Ziel ist die Steigerung der Bedeutung von Fürstenfeldbruck als Mittelzentrum und Versorgungsschwerpunkt für den Bedarf der Bevölkerung des Stadtgebietes und des Einzugsgebietes. Insbesondere durch die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel soll eine Kaufkraftbindung und Umsatzverlagerung in die Innenstadt erfolgen.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden deshalb Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen ausgeschlossen; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung sowie Wohnungen werden nicht in den für den Einzelhandel, insbesondere den großflächigen Einzelhandel, attraktiven unteren beiden Geschossen zugelassen.

Durch die Ausschlüsse wird ebenfalls der Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung Rechnung getragen. In der Nachbarschaft ist Wohnen in nicht unbedeutendem Umfang vorhanden. Die benachbarten Bebauungspläne setzen überwiegend Besondere Wohngebiete gemäß § 4a BauNVO fest.

Die Kombination aus Wohnen – Arbeiten – Einkaufen fördert die Belebung der Innenstadt und führt zur einer Steigerung ihrer Attraktivität.

Aufgrund des festgesetzten Kerngebietes, das an dieser Stelle aus städtebaulichen Gründen für sinnvoll erachtet wird, sind mangels Rechtsgrundlage detaillierte Festsetzungen zur Betriebsgröße, Sortimentsverteilung und Anzahl der Betriebe sowie der Ausschluss einzelner Sortimente nicht möglich. Allerdings ist jedoch festzustellen, dass der Bebauungsplan im Kerngebiet (MK) aufgrund der zulässigen Größe des Baukörpers insgesamt im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss eine Verkaufsfläche zwischen 3.000 m² und 3.300 m² ermöglicht.

Die Stadt als Grundstückseigentümerin beabsichtigt jedoch beim geplanten Verkauf des Grundstücks durch die Auswahl des Investors sowie durch vertragliche Vereinbarungen (Kaufvertrag, städtebaulicher Vertrag) eine Umsetzung einer Einzelhandelsstruktur gemäß den Empfehlungen der DIS-GmbH zu erreichen. Wünschenswert ist eine Kombination von mehreren vorwiegend großflächigen Einzelhandelsbetrieben wie z. B. Markenbetriebe (sog. Monolabel-

Betriebe) im Bereich Textil, ergänzt durch z. B. einen Elektromarkt im Obergeschoss. Eine Agglomeration von kleinteiligen Läden (Einkaufszentrum mit „Mall“ und shop-in-shop-Betrieben) wird nicht gewünscht, da diese die bestehende Einzelhandelsstruktur am öffentlichen Raum schwächen bzw. zu Verlagerungseffekten führen würde. Eine Entwicklung in städtebaulichen Randlagen soll damit bewusst entgegen gewirkt werden.

Die Planung, innerhalb des Kerngebietes ca. 3.000 m² bis 3.300 m² Verkaufsflächen zu ermöglichen, auf denen mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe (z. B. für Textilien, Elektroartikel etc.) errichtet werden sollen, entspricht gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 14.01.2010 grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung, da sie zur Stärkung der Innenstadt Fürstenfeldbrucks führen kann. Eine weitergehende landesplanerische Überprüfung wird daher seitens der Regierung für nicht erforderlich erachtet.

3.2.3 Nutzungen im Besonderen Wohngebiet

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird für das Einzeldenkmal festgesetzt, dass gemäß § 4a BauNVO Wohn- sowie Geschäfts- und Büronutzungen zulässig sind, in den über dem Erdgeschoss liegenden Geschossen jedoch ausschließlich Wohnungen. Aus städtebaulichen Gründen werden Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke an dieser Stelle generell ausgeschlossen. Die Nutzung soll der Gebäudestruktur entsprechen und das innerstädtische Wohnen stärken. Obwohl die Villa ein Baudenkmal darstellt, wird in geringem Umfang neues Baurecht ausgewiesen, um diesem Gebäude unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes einen begrenzten Entwicklungsspielraum zu ermöglichen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

3.3.1 Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO mittels max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO), max. zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO), max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), max. zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO) festgesetzt.

3.3.2 Bezugshöhe

Als einheitliche Bezugshöhe wird die Geländehöhe 520,30 m über NN als +/- 0,00 m festgesetzt. Die Bezugshöhe entspricht der gemessenen Geländehöhe an der Südwest-Ecke des geplanten Bauraums des Kerngebietes.

Wandhöhe (WH), Gebäudehöhe (GH), Firsthöhe (FH)

Im Kerngebiet ist in Abhängigkeit der Baukörperalternativen eine maximal zulässige Wandhöhe von 9,50 m für Alternative A und 10,50 m für Alternative B festgesetzt. Dadurch wird eine städtebauliche Bezugshöhe für die Baukörperhöhe oder „Traufhöhe“ definiert. Darüber beginnen die Dachgeschosse. Die Wandhöhe ist bei Alternative A (Flach- oder flach geneigtes Pultdach) die Oberkante der Attika bzw. der geschlossenen Brüstung und bei Alternative B (Walmdach) der traufseitige Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Wandhöhe vom 10,50 m ermöglicht bei Alternative B einen Kniestock von maximal 1,0 m, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden bis traufseitigem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Damit ist das erste Dachgeschoss für Büros und Wohnungen gut nutzbar.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) im Kerngebiet beträgt für die Baukörperalternative A 16,50 m und für Alternative B die maximal zulässige Firsthöhe (FH) 17,00 m. Die Gebäudehöhe bezeichnet die zulässige Maximalhöhe des Gebäudes bzw. Bauteils.

Die sich geringfügig unterscheidenden Festsetzungen im Kerngebiet für Wand- und Gebäude- bzw. Firsthöhen bei den Baukörperalternativen A und B sind in der unterschiedlichen städtebaulichen Dimension der Dachgeschosse, in ihrer Wirkung und in den Abstandsflächen begründet. Die Höhen der Alternative A mit kubischen, insgesamt bis zu viergeschossigen Bauteilen (davon 2 als „aufgesetzte Dachgeschosse“ / Penthäuser) mit Flachdächern oder gering geneigten Pultdächern, sind deshalb etwas niedriger festgesetzt gegenüber der Alternative B, die die maximale Gebäudehöhe nur am First erreicht.

Im Kerngebiet ist ergänzend zu Grundfläche, Wandhöhe und Dachform die Zahl der Geschosse angegeben, insbesondere auch, um für den Bereich des Daches – Geschosse III und IV – die maximalen Geschossflächen festsetzen zu können. Die Festsetzung zum Kniestock für

Baukörperalternative B soll ergänzend zur Wandhöhe und Zahl der Vollgeschosse eine städtebaulich-gestalterisch übliche Gliederung bzw. Höhenentwicklung der Geschosse und Fassaden sicherstellen.

Die im Vorentwurf (teilweise) bestehende "Lücke" in Nordsüd-Richtung in den Obergeschossen wird im vorliegenden Bebauungsplan in Baukörperalternative A in einem größeren Umfang festgesetzt.

Durch die alternative Festsetzung in Baukörperalternative A bzw. B soll an diesem besonderen stadträumlich hervorgehobenen Ort entweder ein modernes Gebäude mit Dachterrassen und Penthäusern ermöglicht werden oder ein sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft generierender Baukörper mit geneigtem Dach.

3.3.3 Grundfläche / Gesamtgrundflächenzahl (GRZ)

Im Besonderen Wohngebiet wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 und § 17 Abs. 1 BauNVO eine Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,6, im Kerngebiet eine von 1,0 festgesetzt.

Die Gesamtgrundflächenzahl für das Kerngebiet, die einer 100 % Versiegelung entspricht, begründet sich mit der innerstädtischen Lage, der Grundstückssituation, der Art und dem Maß der festgesetzten Nutzung sowie der erforderlichen Tiefgarage.

3.3.4 Vollgeschosse

Bei Vollgeschossen erfolgt die Ermittlung gemäß Art. 83 Abs. 7 BayBO in Verbindung mit Art. 2 Abs. 5 BayBO alte Fassung.

Bei Nicht-Vollgeschossen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

3.3.5 Geschossfläche und GFZ

Im Kerngebiet sind für die Dachgeschosse die jeweiligen maximalen Geschossflächen festgesetzt.

Kerngebiet (MK)

GF	I	ca. 2.330 m ²
	II	ca. 2.110 m ²
	III	1.100 m ² (Alternative 1) / 1.400 m ² (Alternative 2)
	IV	650 m ² (Alternative 1) / 350 m ² (Alternative 2)
	Gesamt	ca. 6.190 m ²

Grundstücksfläche 2.420 m²

GFZ ca. 2,6

(Angenommene Grundstücksfläche = ca. Grundfläche Baukörper)

Besonderes Wohngebiet (WB)

GF ca. 3 x 200 m² = 600 m²

Grundstücksfläche: 980 m²

GFZ 0,6

3.4 Bauweise

Aufgrund der Größe des Bauraumes wird im Kerngebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, um Gebäudelängen von mehr als 50 m im Sinne einer offenen Bauweise zu ermöglichen.

3.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen / Baulinien

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen über Baugrenzen oder Baulinien in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO i.V. mit Art. 6 Abs. 8 BayBO ausnahmsweise zugelassen werden, um eine Gliederung der Fassaden zu ermöglichen-

3.6 Schallschutz

3.6.1 Allgemein

Auf den als Kerngebiet festgesetzten Flächen des Bebauungsplanes sind Büro- und Geschäftsnutzung sowie in untergeordnetem Maße Wohnnutzung zulässig. Der aus dieser Nutzung resultierende ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage mit ca. 135 Stellplätzen untergebracht werden, weitere ca. 70 Stellplätze stehen in einem zweiten Teil der Öffentlichkeit zur Verfügung. Das Kerngebiet ist umgeben von Besonderen Wohngebieten mit gemischter Bebauung.

3.6.2 Gutachten

Der Begründung liegt als Anlage 6.3 die in diesem Zusammenhang vom Ingenieurbüro Greiner erstellte Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. 206108 / 11 vom 29.05.2009) bei. Folgende Aspekte fanden in der Untersuchung insbesondere Beachtung:

- Einhalten der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der angrenzenden maßgebenden Bebauung unter Berücksichtigung der möglichen gewerblichen Nutzungen
- Untersuchung der Verkehrsgeräuschsituation im Bereich der Pucher Straße in Bezug auf den gemäß TA Lärm zu berücksichtigenden anlagenbezogenen Verkehr
- Prüfung, ob durch den Neubau der öffentlich gewidmeten Tiefgarage bzw. der öffentlichen Zufahrtsstraße zu den Tiefgaragen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden können.

Das Gutachten kam zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

Allgemein

Die Zahl der Fahrbewegungen der Tiefgaragenzufahrt ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen begrenzt. Es wurde jedoch nachgewiesen, dass für die geplanten Nutzungen incl. der beiden Tiefgaragen für den Fall, dass es sich im Kerngebiet MK hinsichtlich der Stellplatzfrequentierung um Einzelhandelsbetriebe wie Fachmärkte (Elektro, Bekleidung), Einzelhandelsgeschäfte oder Warenhäuser handelt, die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Kritisch wären jedoch Einzelhandelsbetriebe wie Discounter und Getränkefachmärkte, da diese erfahrungsgemäß eine wesentlich höhere Stellplatzfrequentierung aufweisen.

Gewerbegeräusche

- An der angrenzenden maßgebenden Wohnbebauung kommt es zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 56 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts.
- Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den reduzierten Immissionsrichtwerten der TA Lärm für WB-Gebiete (57 / 37 dB(A) tags / nachts) zeigt, dass die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten tags und nachts um mindestens 1 dB(A) unterschritten werden.
- Die gemäß TA Lärm einzuhaltenden Spitzenpegel können während der Tageszeit eingehalten werden. Eine gegebenenfalls mögliche Überschreitung der zulässigen Spitzenpegel aufgrund der Nutzung der Tiefgarage nachts sind aufgrund der unter Punkt 6 des Gutachtens genannten Gründe nicht relevant.

Anlagenbezogener Verkehr

- Gemäß TA Lärm sollen Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück in Kur-, Wohn- und Mischgebieten durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich vermindert werden, wenn die hierzu aufgestellten Kriterien (vgl. Gutachten Punkt 3.2) kumulativ erfüllt werden. Im vorliegenden Fall ist die optionale Anwendung organisatorischer Maßnahmen nicht gegeben.
- Die Lärmsanierungswerte der 16. BImSchV in Höhe von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden bei beiden Varianten (Bestand / Prognose) nicht überschritten.
- Wir empfehlen jedoch die Höchstgeschwindigkeit auf der Pucher Straße auf 30 km/h bzw. 40 km/h zu begrenzen, um eine Reduzierung der Geräuschbelastung zu erzielen.

Verkehrsgeräusche / Zufahrtsstraße zu den Tiefgaragen

- An der angrenzenden maßgebenden Wohnbebauung kommt es zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 52 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

- Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64 / 54 dB(A) tags / nachts) werden um bis zu 12 dB(A) tags und 9 dB(A) nachts unterschritten. Bei Ansatz der Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete (59 / 49 dB(A) tags / nachts) kommt es zu Unterschreitungen in Höhe von 7 dB(A) tags und 4 dB(A) nachts.

Schallschutzmaßnahmen

Da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der 16. BImSchV an allen Immissionsorten unterschritten werden, sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich. Die unter Punkt 6 bzw. 7 des Gutachtens genannten Schallschutzmaßnahmen sind jedoch zu beachten.

Der im Lärmgutachten (Kapitel 3.4) für die Immissionsorte angesetzte Schutzanspruch eines Besonderen Wohngebietes (WB) entspricht auch der planungsrechtlichen Beurteilung der Stadt Fürstenfeldbruck für diese Gebiete gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO). Mit Ausnahme der Immissionsorte 2 und 3 befinden sich alle übrigen Immissionsorte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 2b (in dem Bereich, der durch den Bebauungsplan Nr. 1.3 nicht ersetzt wird), der für diesen Bereich ein WB festsetzt.

Die Aufnahme der Immissionsorte Nr. 7 und 11 nördlich der geplanten Anlieferungszone erfolgte im Zuge der Erstellung des Lärmgutachtens, obwohl es höchst fraglich ist, ob für diese Immissionsorte Baurecht besteht. Eine Verschiebung der Anlieferungszone weiter nach Süden ist aufgrund der innerbetrieblichen Abläufe nicht möglich und würde die Aufenthaltsqualität im Bereich des zukünftigen Viehmarktplatzes verschlechtern. Für den Fall, dass es dennoch zu immissionsrechtlich relevanten Pegelüberschreitungen kommen sollte, müssten im Zweifelsfall in der Abwägung die privaten Interessen gegenüber dem öffentlichen Interesse einer attraktiven Aufenthaltsqualität im Bereich des zukünftigen Viehmarktplatzes zur Verwirklichung dieses städtebaulichen Ziels zurücktreten.

Gemäß Schreiben des IB Greiner vom 21.12.2009 sind alle vom Landratsamt Fürstenfeldbruck geforderten Angaben im Gutachten enthalten.

Der Stadt ist grundsätzlich bewusst, dass der genaue Umfang einzelner Nutzungen erst Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden kann.

3.6.3 Festsetzungen

Die im Gutachten vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen sind unter Punkt 14 „Schallschutz“ in der vom Ingenieurbüro Greiner vorgeschlagenen Formulierung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt worden.

3.6.4 Baugenehmigung

Laut Gutachten ist zu beachten, dass in den meisten Fällen die maßgebenden schalltechnischen Festsetzungen erst im Zuge des späteren Baugenehmigungsverfahrens aufgestellt werden können. Im vorliegenden Fall wurde für die maßgebenden Schallquellen eine Nutzungsabschätzung vorgenommen. Im Zuge der Baugenehmigung müssen die vorgenommenen Berechnungen an die aktuelle Planung angepasst werden. Die hier vorgenommenen Berechnungen müssen dann korrigiert werden.

(Vgl. Hinweis Punkt 3.5 „Schallschutz“)

Des Weiteren weist das Gutachten darauf hin, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen ist, welches zusätzlich folgende schalltechnische Parameter klärt:

- Begrenzung der Schalleistungspegel aller haus- und raumluftechnischen Anlagen (Aggregate Tiefgaragenab- bzw. -zuluft, Rückkühlwerke, Ventilatoren, etc.)
- Beschränkung geräuschintensiver Nutzungen (Warenanlieferung, Tiefgaragennutzung, etc.) während der Tages- bzw. Nachtzeit
- Konkretisierung der Schallschutzmaßnahmen für die nördliche Anlieferungszone (z.B. Rolltor, etc.)

Die Baugenehmigungsbehörde (Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck) nimmt die immissionsrechtlichen Festsetzungen im Zuge der Baugenehmigung als Auflage auf.

Abweichungen von den immissionsrechtlichen Festsetzungen

Abweichungen von den immissionsrechtlichen Festsetzungen sind nur zulässig, sofern die schalltechnische Verträglichkeit durch eine nach § 26 BImSchG bekannt gegebene Messstelle nachgewiesen wird.

3.7 Bauliche Gestaltung

Art. 81 (1) BayBO

3.7.1 Baukörper

Farb- und Materialwahl

Fassaden und Dachdeckungen mit grellen Farbtönen und spiegelnden Materialien sind, mit Ausnahme von nicht verspiegelten Glasflächen, unzulässig. Hintergrund ist die gestalterische Einbindung des Neubaus in das städtebauliche Umfeld.

Baukörpergliederung und Baukörpergestaltung im Kerngebiet

Im Kerngebiet wird der Baukörper auf der Ostseite als Reaktion auf die gegenüber liegende sog. Fleischer-Villa bis auf eine Überdachung im Erdgeschoss auf eine Länge von ca. 25 m um 3,5 m zurückgesetzt.

Darüber hinaus ist eine horizontale Gliederung dahingehend vorgesehen, dass bei Baukörperalternative A die Geschosse III und IV gestalterisch, formal und materiell von den ersten beiden Geschossen abzusetzen sind. Die beiden oberen Geschosse sollen sich vom Hauptgebäude unterscheiden, um so auf ihre besondere Lage in Höhe der umliegenden Dächer zu reagieren. Bei Baukörperalternative B wird dies durch das geneigte Dach gewährleistet. Aufgrund der Längen der Baugrenzen sind Baukörperlängen über 30 m baulich zu gliedern, z.B. durch Vor- oder Rücksprünge, um eine Differenzierung im städtebaulichen Kontext sicherzustellen.

Auf eine gleichwertige Gestaltung aller Seiten des Baukörpers ist zu achten. Insbesondere gilt dies für die Nordseite des Gebäudes im Kerngebiet, die keine „Rückseite“ darstellen soll. Sie ist vielmehr Hauptansichtsfassade für die nördlichen Bewohner. Die dort angrenzende Verkehrsfläche dient nicht nur der Anlieferung und den Anliegern der Pucher Straße als Erschließung, sie soll zudem keine Sackgasse, sondern eine attraktive Ostwest-Verbindung für Fußgänger sein.

An den Süd- und Ostfassaden des Kerngebiet-Baukörpers sind auf einer Länge von mind. 60% der jeweiligen Baukörperlänge Arkadengänge vorzusehen, die die Erdgeschosszone gliedern und diese für Fußgänger und Kunden attraktiv gestalten.

Um einen ausgewogenen Fensteranteil an den städtebaulich wirksamen Fassadenflächen sicherzustellen und um mit der Gestaltung der Nachbarschaft zu korrespondieren, sind Mindest-Öffnungsanteile vorgegeben. Alle Gebäudeöffnungen sind so anzuordnen, zu konstruieren und zu gestalten, dass von ihnen keine Beeinträchtigung, z.B. Blendung, ausgeht. Loggien sind zu den Straßenfassaden zulässig, Balkone, auch als untergeordnete Bauteile, nicht. Dadurch wird ein im städtebaulichen Kontext untypische Gebäudecharakteristik vermieden.

3.7.2 Fassaden

Die Fassaden sind in zurückhaltender, heller Farbgebung zu gestalten. Neben den zulässigen Materialien Putz, Sichtbeton, Naturstein, Holz, Faserzement, Metall oder Glas können ausnahmsweise auch andere Materialien und Strukturen zugelassen werden wie polykristalline Photovoltaikmodule aus Glas.

Technische An- oder Aufbauten an Fassaden wie z.B. Lüftungsgeräte, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind unzulässig, um den qualitativen Anforderungen der Gestaltung zu genügen, die unter anderem auch den Bedürfnissen der Nachbarn, „Rückseiten“ zu vermeiden, Rechnung tragen.

3.7.3 Dächer

Als Dachform sind gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO entsprechend der planerischen und textlichen Festsetzungen Flachdächer, bis 6 Grad geneigte Pultdächer, Walm- oder Satteldächer von 40 bis 44 Grad zulässig.

Für das Kerngebiet sind Baukörperalternative A oder B zugelassen. Dies bedeutet für die Geschosse oberhalb der Geschosse I + II entweder Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer (Alternative A) oder Walmdächer (Alternative B). Es wird dadurch, unter Berücksichtigung des städtebaulichen Kontextes, jedem Bauwerber die Möglichkeit eröffnet, alternativ

unterschiedliche Lösungen zu wählen.

Die weiteren Festsetzungen gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO zu Dacheinschnitten, Gauben, Zwerchgiebeln etc. geben einen gestalterischen Rahmen zur geordneten Ausbildung der Dächer in Anlehnung an die umgebende Bebauung. Eine Überschreitung der zulässigen Dachüberstände wird dann als ausnahmsweise zulässig erachtet, wenn diese im Rahmen des Gesamterscheinungsbildes als zwingend erforderlich oder verträglich erachtet wird. Zur Wahrung der Abstandflächen ist je Gebäude nur ein Zwerchgiebel zulässig, im Kerngebiet nur auf der Südseite. Ferner sind je Gebäude Gauben nur in einem Geschoss auf einer einheitlichen Höhe zulässig, um die städtebauliche Wirkung der großzügigen Flächigkeit von geneigten Dächern sicherstellen zu können. Anlagen zur solaren Energiegewinnung werden seitens der Stadt grundsätzlich begrüßt. Die Ausnahmeregelung erfolgt im Hinblick auf das Gesamterscheinungsbild, insbesondere zum Baudenkmal Viehmarktstraße 6 hin.

3.7.4 Lichtschächte

Lichtschächte müssen geländebündig vorgesehen werden. Dadurch sollen auch Abgrabungen und Aufschüttungen an Lichtschächten wie auch Stolperstufen verhindert und den Anforderungen des überwiegend öffentlichen Raumes Rechnung getragen werden.

3.7.5 Abgrabungen, Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig, sofern nicht eine andere Festsetzung oder ein anderer städtebaulicher Grund etwas anderes vorgeben. Es sollen damit störende Veränderungen am bestehenden Gelände verhindert werden.

3.8 Werbeanlagen

Im Kerngebiet wird gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO festgesetzt, dass sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit blinkendem und / oder wechselndem Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht usw.) und nach oben abstrahlende Laserlichtanlagen unzulässig sind, dass durch den Einsatz von Lichtwerbung kein anderes Gebäude, der Straßen- oder Platzraum beeinträchtigt wird und dass die Lichtstärke so zu wählen ist, dass keine grelle oder blendende Wirkung entsteht.

Ferner wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur unterhalb einer Höhe von 9,50 m zugelassen sind, dass die maximale Buchstabenhöhe 50 cm beträgt, dass das Ankleben von Werbeplakaten, die insgesamt größer als 10% der jeweiligen Fensterflächen sind, nicht zulässig ist, dass sämtliche Kabelführungen unsichtbar zu verlegen sind und dass Großflächenwerbung ist nur ausnahmsweise zulässig ist. Als Großflächenwerbung wird eine Größenordnung ab ca. 10 m² je Werbeanlage erachtet, wobei je Gebäudeseite die Gesamtsumme aller Werbeanlagen von insgesamt ca. 10 m² als Großflächenwerbung bezeichnet wird.

Die Festsetzungen erfolgen aus dem Schutz von Arbeiten und Wohnen und der benachbarten Bebauungen sowie aus ortsgestalterischen Gründen.

Im Besonderen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur als Tür- oder Zaunschilder bis zu einer Größe von jeweils DIN A3 zulässig. Ausnahmsweise können andere Werbeanlagen zugelassen werden.

3.9 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

3.9.1 Zulässigkeit

Es wird festgesetzt, dass generell auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur auf den ausdrücklich in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Bereichen zugelassen werden, soweit keine weiteren Festsetzungen und Vorschriften dem entgegenstehen. Dies ist auch entsprechend auf alle weiteren baulichen Anlagen, die nach Bayerischer Bauordnung in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, anzuwenden.

3.9.2 Tiefgaragen und Rampen

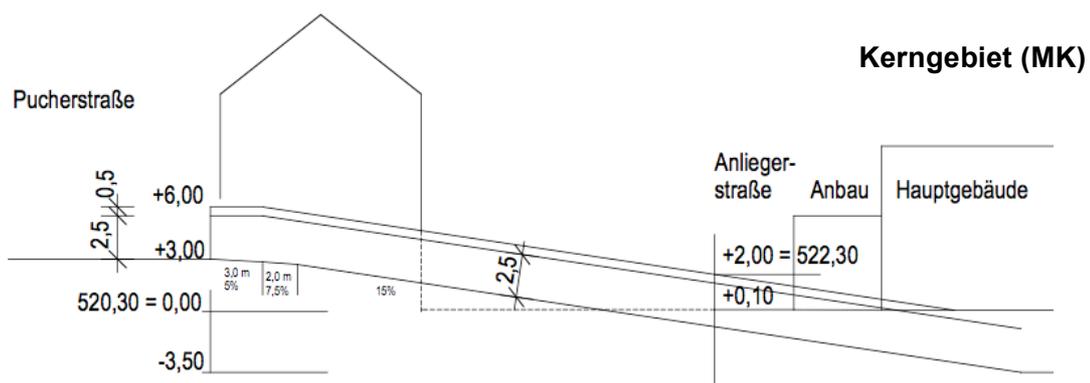
Derzeit gibt es auf dem Viehmarkt Nord und Süd etwa 150 (ca. 115 + 35) öffentliche Stellplätze. Im Bereich des Viehmarkt Nord (Kerngebiet) müssen die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden, überschlägig ist nach Planung von etwa 130 bis 140 Stellplätzen auszugehen. Die festgesetzte Fläche für die Tiefgarage unter dem Viehmarkt Süd

ermöglicht zusätzlich ca. 60 bis 70 öffentliche Stellplätze. Somit können insgesamt etwa 200 innerstädtische Stellplätze geschaffen werden. Dies entspricht den Empfehlungen aus der Untersuchung der DIS GmbH.

Bzgl. des Stellplatzangebotes ist anzumerken, dass dieses ohnehin relativ gering ist, da die hierfür erforderliche Tiefgarage aufgrund des relativ hohen Grundwasserstandes aus wirtschaftlichen Gründen nur eingeschossig sein kann. Eine weitere Reduzierung des Stellplatzangebotes im nördlichen Bereich würde der grundsätzlichen Zielsetzung der Ansiedlung von möglichst großflächigem Einzelhandel widersprechen. Bei der öffentlichen Tiefgarage im Süden handelt es sich überwiegend um eine Verlagerung der bisherigen oberirdischen öffentlichen Stellplätze zu Gunsten einer besseren Aufenthaltsqualität. Ein kompletter Verzicht auf öffentliche Stellplätze wird trotz der zukünftigen privaten Tiefgaragenplätze im Norden für unrealistisch erachtet. Der Bebauungsplan bietet jedoch hierfür lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen, eine endgültige Entscheidung für den Bau erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Angebunden an die Pucher Straße ist die Tiefgaragenrampe als geschlossenes Bauwerk zu errichten, das parallel zum Rampengefälle nach Süden abfällt. Es ist in der Umsetzung sicher zu stellen, dass es durch den in die Tiefgarage ein- bzw. ausfahrenden Verkehr zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung, z.B. durch Schall oder Blendung kommt. Die vollständige Einhausung der Rampe kommt durch die Reduzierung des Verkehrslärms dem gesamten Areal zu Gute.

An der Nordwest-Ecke des Kerngebiet-Bauraums soll eine Fußgängerquerung in Ostwest-Richtung über eine möglichst flache Treppen- oder Rampenanlage ermöglicht werden, so dass keine Sackgasse auf der Nordseite des neu zu errichtenden Gebäudes im Kerngebiet entsteht. Das Bauwerk der Tiefgaragenabfahrt ist an dieser Stelle in seiner Höhe zu minimieren. Als Oberkante ist eine maximale Höhe von 2,0 m über der Bezugshöhe zulässig, dies entspricht einer Höhe von 522,30 m üNN.



Schemaschnitt Nord-Süd durch Tiefgaragenrampe

3.9.3 Stellplatzschlüssel

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist entsprechend der „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen“ (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS) der Stadt Fürstenfeldbruck zu ermitteln.

3.10 Verkehrsflächen

Das östliche Ende der Ludwigstraße vor Einmündung in den Viehmarkt wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, um einen Endpunkt der Straße zu markieren und gleichzeitig den Übergang zum Fußgängerbereich zu schaffen.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen des gesamten übrigen Planungsumgriffes als Fußgängerbereich soll die Attraktivität und fußläufig gute Erreichbarkeit des Gebietes zusätzlich erhöhen. Die Gestaltung des Viehmarktplatzes mit attraktiven Verweilzonen verbessert die Aufenthaltsqualität noch weiter. Eine direkte Fußgänger-Anbindung nach Osten zur Hauptstraße sollte weiter verfolgt werden.

Die an der Nord-Ost-Seite des Kerngebietes geplante zentrale Anlieferung ist gemäß Lärmgutachten grundsätzlich möglich. Eine Verschiebung der Anlieferungszone weiter nach Süden ist aufgrund der innerbetrieblichen Abläufe nicht möglich und würde die Aufenthaltsqualität im Bereich des zukünftigen Viehmarktplatzes verschlechtern. Eine Anlieferung im UG (wie bei Uhlgrundstück) wäre aufgrund der beengten Platzverhältnisse nur für kleinere Lieferfahrzeuge möglich und würde zu einer großen Einschränkung der Tiefgaragenplätze führen.

Der Bebauungsplan trifft mangels Rechtsgrundlage grundsätzlich keine Festsetzungen zur zukünftigen Verkehrsregelung; dies erfolgt im Zuge des Bauantrags durch eine verkehrsrechtliche Anordnung.

Eine Zu- und Ausfahrt des Lieferverkehrs ausschließlich über die nördliche Viehmarktstraße in die Pucher Straße ist allenfalls für die Hauptanlieferung möglich, kleinere Betriebe, die nicht über die nördliche Anlieferungszone angeliefert werden, müssen über die Ludwigstraße anliefern. Insgesamt wird jedoch auch eine Zu- oder Ausfahrt des kompletten Lieferverkehrs über die Ludwigstraße als zumutbar erachtet, da sich durch die zukünftige Sperrung der Ludwigstraße im Bereich des Viehmarktplatzes eine Verkehrsreduzierung gegenüber dem derzeit zulässigen Verkehr ergibt und die Anlieferung laut Aussage des IB Greiner aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ohnehin nur tagsüber möglich sein wird.

Was die Sicherheitsbedenken betrifft ist anzumerken, dass selbst bei einer ausschließlichen Zufahrt über die Pucher Straße die Anlieferfahrzeuge in die Anlieferzone rückwärts einfahren müssen. Zur Verbesserung der Sichtverhältnisse ist jedoch vorgesehen, insbesondere das bestehende WC-Gebäude z.B. in die geplante Bebauung zu verlagern.

3.11 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsbereiches ist sichergestellt.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist auf die vorhandenen Leitungstrassen zu achten. Auf die Hauptleitung der Telekom in der Viehmarktstraße sowie auf den städtischen Abwasserkanal sei an dieser Stelle exemplarisch verwiesen.

In der Umsetzung der Planung ist bei der Erstellung des Untergeschosses bei der Wahl der Baugrube bzw. des Verbaus entsprechend zu reagieren.

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig, um der angestrebten städtebauliche Qualität zu genügen.

Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusschränke müssen so auf Privatgrund aufgestellt werden, dass diese von außen von der Verkehrsfläche aus zugänglich sind. Sie müssen in der Flucht der Einfriedung liegen bzw. baulich oder gestalterisch integriert sein.

3.12 Grünordnung

3.12.1 Allgemein

Die bestehenden Bäume auf dem Viehmarktplatz können wegen des Baus der Tiefgarage nicht erhalten werden. Daher werden im Bebauungsplan neu zu pflanzende Bäume festgesetzt. Sie betonen die Straßen und fußläufigen Wegeverbindungen, gliedern damit den Viehmarktplatz und werten ihn optisch auf.

Durch die Baumpflanzung kann die Aufenthaltsqualität erhöht und das Kleinklima verbessert werden.

Da sich für alle Bäume erschwerte Standortbedingungen ergeben (Pflanzungen im Straßenraum oder auf der Tiefgarage), werden in der Pflanzliste vor allem Bäume II. und III. Wuchsklasse oder kleinwüchsige Sorten größerer Arten empfohlen.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der Eingrünung des Gebäudes auf der Nordseite und der Westseite der Tiefgaragenzufahrt. Es wird vorgeschlagen, die Begrünung über das Ziehen von Spalieren zu erreichen. Die Grenze zwischen Spalier und Klettergehölz ist fließend. In der Pflanzliste sind daher neben den klassischen Spalier(Obst)Gehölzen auch Kletterpflanzen vorgeschlagen.

Auf eine Festsetzung von Einzelbäumen in der Zufahrtszone zu den nördlichen Grundstücken (zentrale Anlieferung / Anliegerstraße) wurde aus Platzgründen verzichtet, statt dessen wurde jedoch eine Grünfläche in Verbindung mit einer Fassadenbegrünung festgesetzt.

3.12.2 Eingriffsregelung

Da der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, gelten die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als zulässig.

3.12.3 Umweltprüfung - Umweltbericht

Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt (gem. § 13 Abs. 3 BauGB).

3.12.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeits-Prüfung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist nicht erforderlich. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles für das Vorhaben ist nicht erforderlich (§ 3c und Anlage 1 Nr. 18.7.2 UVPG), da eine festgesetzte Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² nicht überschritten wird.

3.12.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt (siehe Anlage). Demnach werden keine nach Europarecht geschützten Arten und auch keine streng geschützten Arten beeinträchtigt. Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird nicht verschlechtert.

3.13 Einfriedungen

Im Kerngebiet sind Einfriedungen jeglicher Art unzulässig.

Für das Besondere Wohngebiet wird festgesetzt, soweit andere Vorschriften dem nicht entgegenstehen, dass Einfriedungen ausschließlich als Holzzäune mit einer Höhe bis maximal 1,20 m zulässig sind. Im rückwärtigen Bereich sind auch Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m möglich.

3.14 Abstandsflächen

Es werden keine Abstandsflächen nach BayBO angeordnet. Der Bebauungsplan ermöglicht zum westlichen Nachbargebäude hin eine geringfügige Überschneidung der Abstandsflächen. Durch die eingehaute Tiefgaragenzufahrt fällt nach Osten zum Grundstück FI-Nr. 1483/4 (Pucher Straße 25) hin keine Abstandsflächen nach BayBO an.

Die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten sowie an natürliche Belichtung und Belüftung wurden im Rahmen dieses Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die geschlossene Tiefgaragenzufahrt verändert die Belichtungs- und Besonnungssituation auf dem östlichen Grundstück nur geringfügig. Bereits jetzt existiert auf dem Grundstück FI-Nr. 1483/4 eine grenzständige, ca. 2,0 m hohe Mauer, die sich parallel zur derzeitigen Rampenzufahrt nach Norden hochtreppt, wobei die südliche Grundstücksfläche nicht dem natürlichen Gelände folgt, sondern auf dem Niveau des Viehmarktplatzes bleibt. Hinsichtlich des Schallschutzes wirkt sich das Rampenbauwerk vielmehr positiv aus und schützt den Freiraum. Die beengte Situation zum westlichen Nachbargebäude des Kerngebietes wurde eingehend untersucht. Die Abstandsflächen überschneiden sich mit denen der Nachbarbebauung an einigen Stellen geringfügig (bei angenommenem Abstand ‚halbe Höhe‘ im Kerngebiet), jedoch ist unter Ansatz eines 45 Grad-Winkels vom obersten Geschoss (16,5 m) der Baukörperalternative A des möglichen Kerngebiet-Baukörpers die Belichtung des Erdgeschosses der Nachbarbebauung in Brüstungshöhe 1,0 m sichergestellt. Von der Anwendung einer Abstandsflächenreduzierung nach BayBO 2008 auf 0,4 der Wandhöhe wurde bewusst abgesehen. Um bei höherer Traufe die gleiche Abstandsflächensituation zu gewährleisten, wird bei Alternative B die westliche Baugrenze um 0,5 m zurückgenommen und eine Dachneigung unter 45 Grad festgesetzt. (siehe Schemazeichnungen Anlage)

3.15 Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der Tiefgarage weisen insbesondere das Kerngebiet, aber auch der südliche Viehmarktplatz nur in sehr geringem Umfang geeignete Versickerungsflächen auf. Somit ist bei voller Ausnutzung der zulässigen Tiefgaragenfläche die Niederschlagswasserbeseitigung nur mit hohem finanziellem Aufwand möglich. Der entsprechende Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

3.16 Sonstige Festsetzungen

3.16.1 Maßliche Festsetzung

Die Maße in der Planzeichnung sind verbindliche Festsetzungen und einzuhalten.

3.16.2 Genehmigungsverfahren

Das Genehmigungsverfahren ist für alle gewerbliche Bauvorhaben ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO)

4. Flächenbilanz: Neue Planung in Zahlen

4.1 Flächen

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 9.970 m² (100 %)

Die Flächen verteilen sich wie folgt:

Fläche Kerngebiet (MK)	2.420 m ²	(24,0 %)
Fläche Besonderes Wohngebiet (WB)	980 m ²	(9,5 %)
<u>Öff. Erschließung / Fußgängerbereich</u>	<u>6.570 m²</u>	<u>(66,5 %)</u>
Geltungsbereich	9.970 m ²	(100,0 %)

5. Realisierung – Auswirkung der Planung

5.1 Auswirkungen der Planung

5.1.1 Auswirkungen auf infrastrukturelle Einrichtungen

Die Infrastruktureinrichtungen von Fürstenfeldbruck sind vorhanden. Durch die Planung soll die Bedeutung Fürstenfeldbrucks als Mittelzentrum und Versorgungsschwerpunkt für den Bedarf der Bevölkerung des Stadtgebietes und des Einzugsgebietes nachhaltig gestärkt werden.

5.1.2 Auswirkungen auf Naturhaushalt, Landschaft und Umwelt

Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter, da weder FFH-Gebiete noch Vogelschutzgebiete von der Planung betroffen sind.

Darüber hinaus sind auch keine Beeinträchtigungen der übrigen Schutzgüter zu erwarten, da das Planungsgebiet bereits stark anthropogen überprägt ist und dort vorkommende Arten während der Bauphase auf angrenzende Lebensräume ausweichen können und nach Abschluss der Bauarbeiten voraussichtlich auch mit den neuen Strukturen zurecht kommen werden.

5.1.3 Nachfolgelasten

Die Lärmauswirkungen werden als lösbar erachtet (s. Pkt. 3.14 Schallschutz). Ebenso wird davon ausgegangen, dass Auswirkungen hinsichtlich sonstiger Belange des Immissionsschutzes wie Feinstaubentwicklung Tiefgarage, eventuelle Licht- und Blendwirkungen im Zuge der Umsetzung planerisch und technisch lösbar sind (s. Pkt 5.1.4).

5.1.4 Umsetzung - Baugenehmigung

Ziel der Innenstadtentwicklung ist es, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes zeitnah erfolgt.

Das Genehmigungsverfahren ist für alle gewerbliche Bauvorhaben ausgeschlossen. Ferner sind im Baugenehmigungsverfahren die sonstigen Belange des Immissionsschutzes wie Feinstaubentwicklung Tiefgarage, eventuelle Licht- und Blendwirkungen etc. zu prüfen und zu berücksichtigen.

5.1.5 Zusammenfassung

Seitens der unmittelbar betroffenen Nachbarn sind keine Belange vorgebracht worden, die der beabsichtigten Planung grundsätzlich entgegenstehen.

Die Stadt Fürstenfeldbruck sieht jedoch durchaus, dass sowohl die unmittelbaren Nachbarn als auch Anlieger der umliegenden Straßen durch den Bebauungsplan in vielfältiger Art und Weise betroffen sind.

Dies gilt insbesondere in Bezug auf

- den geplanten Baukörper nördlich der Ludwigstraße (MK)
- die Geräuschbelastung in der Pucher Straße aufgrund des Zu- und Abfahrtsverkehrs sowie im Bereich der Anlieferungszone
- geringfügige Überschreitung der Abstandflächen an einzelnen Stellen

Die Stadtverwaltung hat die Belange der Nachbarn und Anlieger zusammen mit den vorgebrachten Einwänden bei ihren planerischen Erwägungen berücksichtigt. Die Stadt hat hierzu verschiedene Gutachten (insbesondere Verkehrs- und Lärmgutachten) in Auftrag gegeben. Die Stadt Fürstenfeldbruck war bemüht, über entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplans (u. a. Ausschluss einzelner Nutzungen im Kerngebiet (MK), Lärmschutzfestsetzungen, eine gegenüber dem Vorentwurf und auch gegenüber dem geltenden Bebauungsplan modifizierte bzw. reduzierte Baukörpergestaltung und Gebäudehöhenfestsetzung, Festsetzung der Genehmigungspflicht von gewerblichen Nutzungen) den Interessen der Nachbarschaft Rechnung zu tragen.

Die Stadt Fürstenfeldbruck / der Stadtrat verkennt nicht, dass durch die Ausweisung eines Kerngebietes die vorhandene städtebauliche Situation verändert wird und hierdurch die privaten Belange der Nachbarn und der Anlieger berührt werden. So mag die Kerngebietsnutzung und die großmaßstäbliche Bebauung von den Nachbarn als nachteilig empfunden werden. Gleiches gilt für Verkehrszunahmen durch an- und abfahrende Fahrzeuge sowie den Anlieferverkehr. Hierzu ist allerdings festzustellen, dass es nach dem Ergebnis des Lärmgutachtens bei Fachmärkten, Einzelhandelsgeschäften oder Warenhäusern zu keinen unzulässigen Geräuscentwicklungen kommt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können und müssen zum Schutz der Nachbarschaft die erforderlichen Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen werden. Im übrigen ist bei der Gewichtung der privaten Belange zu berücksichtigen, dass die gegenwärtige Gesamtsituation städtebaulich äußerst negativ ist (2 Parkplätze mit insgesamt ca. 150 ungeschützten und nicht eingehausten Stellplätzen) und sich im übrigen das Bauquartier im Zentrum der Stadt Fürstenfeldbruck befindet, so dass die Anwohner entsprechend dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 1.2b „Innenstadt West“ aus dem Jahr 2001 mit einer entsprechenden städtebaulichen Entwicklung rechnen mussten.

Für die Planung sprechen gewichtige öffentliche Interessen. Ziel der Stadt Fürstenfeldbruck ist es vor allem, einen attraktiven Einkaufsmagneten mit überwiegend großflächigen Einzelhandelsnutzungen zu schaffen, um die Innenstadt zu beleben und gleichzeitig die Belange der ortsansässigen Gewerbebetriebe zu fördern. Dabei soll auch die derzeit als unattraktiv zu bezeichnende Gesamtsituation städtebaulich aufgewertet und die Aufenthaltsqualität verbessert werden.

Bei Abwägung der gegenseitigen Interessen ist den öffentlichen Planungszielen Vorrang vor den privaten Belangen einzuräumen. Der Innenstadtbelebung kommt für die Stadtentwicklung besondere Bedeutung zu. Die vorhandene Qualität der Innenstadt beruht auf dem Einkaufen und Bummeln, während die anderen Einzelhandelsstandorte in Fürstenfeldbruck ausschließlich zum Versorgungseinkauf aufgesucht werden. Diese Qualität dient es zu erhalten bzw. auszubauen. Als einer der ersten Bausteine ist die Bebauung des Kerngebietes (MK) vorgesehen, mit dem Ziel, durch ein Einzelhandelsprojekt den Versorgungseinkauf wieder in der

Innenstadt zu etablieren. Dieses Ziel kann nur durch Zulassung kerngebietstypischer Nutzungen mit einem entsprechenden Bauvolumen erreicht werden. Die Belange der Eigentümer der benachbarten Grundstücke, die aufgrund ihrer Lage im Zentrumsbereich und infolge der gegenwärtigen Parkplatznutzung in gewisser Weise vorbelastet sind, müssen zurücktreten.

Selbst wenn einzelne Festsetzungen aus rechtlichen Gründen nicht getroffen werden können, berührt dies die Planung im Übrigen nicht, da ggf. entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren aufgenommen werden können.

Sollten einzelne getroffene Festsetzungen aus rechtlichen Gründen nicht möglich sein, wird die Stadt dennoch an dem Bebauungsplan festhalten.

Fazit

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine weitere wichtige planungsrechtliche Voraussetzung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch Stärkung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Zentrum von Fürstenfeldbruck geschaffen.

Das vorrangige städtebauliche Ziel einer Erhöhung der Bedeutung als Mittelzentrum und Versorgungsschwerpunkt für den Bedarf der Bevölkerung des Stadtgebietes sowie des Einzugsgebietes wird erreicht, die Innenstadt gestärkt und die Attraktivität gesteigert.

Der Viehmarktplatz an der wichtigen innerstädtischen Schnittstelle der Wege- und Straßenbeziehungen zwischen Schöngesinger und Pucher Straße im Süden und Norden sowie Hauptstraße und Uhlgrundstück im Osten und Westen bietet dafür ideale Voraussetzungen.

Mit der geplanten Ansiedlung von schwerpunktmäßig großflächigem Einzelhandel sollen Wechselwirkungen und Synergien innerhalb der gesamten Geschäftsstruktur im Zentrum Fürstenfeldbrucks erschlossen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die Planung keine unzumutbaren Auswirkungen ausgehen.

Stadt Fürstenfeldbruck

Planverfasser

Fürstenfeldbruck, den 27.01.2010

Fürstenfeldbruck, den 27.01.2010

gez.
Sepp Kellerer
(Oberbürgermeister)

gez.
Jutta Heinkelmann Thomas Wild
werkraum architekten + stadtplaner

- 6. Anlagen**
- 6.1 Anlage 1
Einzelhandelsgutachten DIS GmbH**
- 6.2 Anlage 2
Verkehrsgutachten Obermeyer GmbH**
- 6.3 Anlage 3
Lärmgutachten IB Greiner**
- 6.4 Anlage 4
Perspektivische Darstellung der Baukörperalternativen**
- 6.5 Anlage 5
Schemazeichnungen zu Abstandsflächen**
- 6.6 Anlage 6
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**