

beglaubigte

Abschrift

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

4-2 "Alter Sportplatz Graf Rasso"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB

A Planzeichnung

B Festsetzungen durch Text

C Hinweise durch Text

D Begründung

E Verfahrensvermerke

Satzung vom 27.10.2015



Große Kreisstadt
Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Abb.1 – Schrägluftaufnahme des Planungsgebietes

D Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkung, Anlass und Zweck der Planung	1
2.	Verfahrensart	2
3.	Bestandsaufnahme und Bewertung	2
3.1.	Lage und Größe des Planungsgebietes	2
3.2.	Landesplanung	3
3.3.	Flächennutzungsplan	6
3.4.	Gemeindliche Satzungen:	8
3.5.	Innenentwicklung	8
3.6.	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	8
3.7.	Boden	9
3.8.	Gewässer	10
3.9.	Erschließung und Infrastruktur:	10
3.10.	Denkmalschutz	12
3.11.	Schutzgebiete	12
3.12.	Vorbelastungen	12
4.	Planungsbericht - Ziele der Planung	15
4.1.	Ziele der Planung	15
4.2.	Bebauungsplankonzept	15
4.2.1.	Städtebauliches Konzept	15
4.2.2.	Grünordnerisches Konzept	15
4.2.3.	Art der baulichen Nutzung	16
4.2.4.	Maß der baulichen Nutzung	16
4.2.5.	Dächer	18
4.2.6.	Stellplätze und Tiefgaragen	18
4.2.7.	Nebenanlagen und Einfriedungen	19
4.2.8.	Aufschüttungen und Abgrabungen	20
4.2.9.	Abstandsflächen	20
4.3.	Erschließungskonzept und Dienstbarkeiten	21
4.4.	Grünordnung	22
4.5.	Niederschlagswasserbeseitigung	23
5.	Klimaschutz	23
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung:	24
7.	Flächenbilanz:	24
8.	Umweltbelange	24
8.1.	Umweltbericht	24
8.2.	Artenschutzrechtliche Belange	24
E	Verfahrensvermerke	25

Beteiligte Planer und Fachgutachter:

Bauleitplanung und Grünordnung:

mahl.gebhard.konzepte
Landschaftsarchitekten BDLA
Stadtplaner Partnerschaft
Hubertusstraße 4, 80639 München

Artenschutz:

planwerkstatt karlstetter
Ringstraße 7
84163 Marklkofen

1. Vorbemerkung, Anlass und Zweck der Planung

Im Rahmen des Bürgerbegehrens von 2007 hat sich eine Mehrheit der Bürger für die Trasse der Amperquerung im Bereich der Frühlingstraße ausgesprochen.

In der Folge hat die Stadt Fürstenfeldbruck einen freiraumplanerischen-städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb zur Einbindung der Trasse in den Park am Marthabräuweiher ausgeschrieben. Ziel des Realisierungsteiles war es, für den überdeckten Trassenbereich von der Amper bis zur Dachauer Straße eine attraktive Lösung zur Neugestaltung des Parks mit beispielgebender Gestaltung und attraktiven Nutzungsangeboten zu erarbeiten. Der Inhalt des Ideenteiles war ein Bauungskonzept mit Wohnbebauung im Bereich der Sportflächen des ehemaligen Graf-Rasso-Gymnasiums und im Bereich der Sporthalle.

Im Rahmen des 1. Preises dieses Wettbewerbs sollten innerhalb des hier gegenständlichen Geltungsbereiches vier Häuserzeilen in paralleler Anordnung mit Tiefgarage entstehen.

Im Rahmen des Ratsbegehrens von 2009 wurde die Trasse jedoch mehrheitlich von den Bürgern abgelehnt, sodass die Realisierung der Bebauung in der im Wettbewerb vorgesehenen Form fraglich erschien.

Zur gleichen Zeit wurde diskutiert, ob die Grundschule am Niederbronnerweg in das leerstehende Gebäude des ehemaligen Graf-Rasso-Gymnasiums verlegt oder stattdessen ein Schulneubau auf dem ehemaligen Sportgelände des Gymnasiums errichtet wird und das Grundstück des Gymnasiumsgebäudes für eine Wohnbebauung verwendet werden soll.

Mit Beschluss des Stadtrats vom 30.11.2010 wurde die Verwaltung beauftragt, planungsrechtliche Schritte zur Bebauung des westlichen Bereichs des alten Sportplatzes des Graf-Rasso-Gymnasiums mit einer Wohnbebauung vorzubereiten, sobald die Frage Um- oder Neubau der Grundschule Mitte abschließend geklärt ist.

Am 22.02.2011 beschloss der Stadtrat die Gebäude des ehemaligen Graf-Rasso-Gymnasiums zu erhalten und dort die neue „Schule Mitte“ mit Hort und Mittagsbetreuung unterzubringen.

Die Verwaltung erarbeitete daraufhin zusammen mit dem Büro Knerer/Lang einen modifizierten Bebauungsvorschlag für den Bereich des ehemaligen Sportplatzes. Dieser Entwurf stellte eine Adaption des 1. Preises des Wettbewerbes dar.

Auf der Grundlage dieses Entwurfes wurde am 27.09.2011 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

Im Zeitraum vom 19.04.2012 bis 21.05.2012 wurde auf Grundlage dieses städtebaulichen Rahmenkonzeptes, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im Anschluss wurde von Dezember 2013 bis Juli 2014 ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt.

Aus diesem ging ein Beitrag der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH mit einem Entwurf von Knoop & Rödl Architektenpartnerschaft in Zusammenarbeit mit mahl.gebhard.konzepte als Sieger hervor.

Am 10.02.2015 wurde durch die Stadt Fürstenfeldbruck, außerhalb der nach BauGB vorgesehenen Beteiligungsverfahren eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. In dieser wurden die Ergebnisse des Investorenauswahlverfahrens vorgestellt und die Planung im Detail durch die Architekten erläutert. Den Bürgern wurde die Möglichkeit zur Stellungnahme und Äußerung von Anregungen zur Planung gegeben. Insbesondere hatten die Bürger auch die Chance sich bis

16.02.2015 schriftlich zu äußern.

Entsprechend dieses Konzeptes wurden die Bebauungsplanunterlagen ausgearbeitet und werden nun dem Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB zugeführt.

Der Bebauungsplan wird nun nach Beschluss des Stadtrates vom 21.04.2015 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt.

2. Verfahrensart

Das Planungsgebiet wird heute als Sportplatz genutzt und ist somit bereits einer baulichen Nutzung zugeführt. Dem zufolge handelt es sich bei diesem Bebauungsplan um eine Nachverdichtung bzw. andere Art der Innenentwicklung (Vgl. §13a Abs.1).

Im Bebauungsplan Nr. 4-2 „Alter Sportplatz Graf-Rasso“ sind insgesamt 1.620 m² Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO zulässig. Dies liegt deutlich unter dem in §13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB angegebenen Grenzwert von 20.000 m².

Durch die Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zu Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Das Planungsgebiet steht nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Natura 2000 Gebiet (vgl. §13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Somit sind alle in §13a BauGB, aufgeführten Rahmenbedingungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im Rahmen eines Verfahrens der Innenentwicklung erfüllt. Der Bebauungsplan wird somit, gemäß Beschluss des Stadtrates vom 21.04.2015 als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

3. Bestandsaufnahme und Bewertung

3.1. Lage und Größe des Planungsgebietes

Fürstenfeldbruck liegt westlich von München, im Stadt-/Umlandbereich des Verdichtungsraumes München und knapp südlich der überregionalen Entwicklungsachse München-Augsburg. Zurzeit leben im Mittelzentrum ca. 35.000 Einwohner auf einem 3.254 ha großen Stadtgebiet.

Der Geltungsbereich nimmt einen Teilbereich zwischen Dachauer-, Weiher- und der Frühlingsstraße sowie dem Theresianumweg ein. Er erstreckt sich auf die Fl.-Nrn. 493/4, 493/8, 493/9, 493/10, 493/11, 493/12, 493/14, 493/15 und 548 sowie auf Teilflächen der Fl.-Nrn.492, 492/16, 493, 493/3, 493/6 und 493/13 Gemarkung Fürstenfeldbruck.

Im Norden grenzt der städtische Kindergarten Frühlingsstraße, im Westen Wohnbebauung, im Süden die Turnhalle am Theresianumweg und im Osten eine Grünflächen und jenseits dieser Sportplätze (Hartplatz) an.

Das Planungsgebiet liegt ca. 500m westlich des Stadtzentrums auf dem ehemaligen Sportplatz der Graf-Rasso-Schule im Auenbereich der Amper. Der Fluss ist vom Geltungsbereich aus jedoch nicht wahrnehmbar. Die landschaftlichen Bezüge werden von der parallel zur Dachauer Straße verlaufenden Terrassenkante bestimmt.

Das natürliche Gelände im Geltungsbereich liegt auf ca. 516,75 üNN und ist auf Grund der geologischen Gegebenheiten eben. Da sich das Planungsgebiet größtenteils auf dem ehemaligen Sportplatz des Graf-Rasso-Gymnasiums erstreckt, ist ein Großteil von Sportrasen belegt. Nur in den

Randbereichen stockt z.T. wertvoller Gehölzbestand. Der Geltungsbereich ist jedoch von erhaltenswertem Gehölzbestand umgeben. Im Süden und im Osten schließt der Park am Marthabräuweiher an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,96 ha bei einer Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 90 m und eine Ost-West Ausdehnung von ca. 230 m.

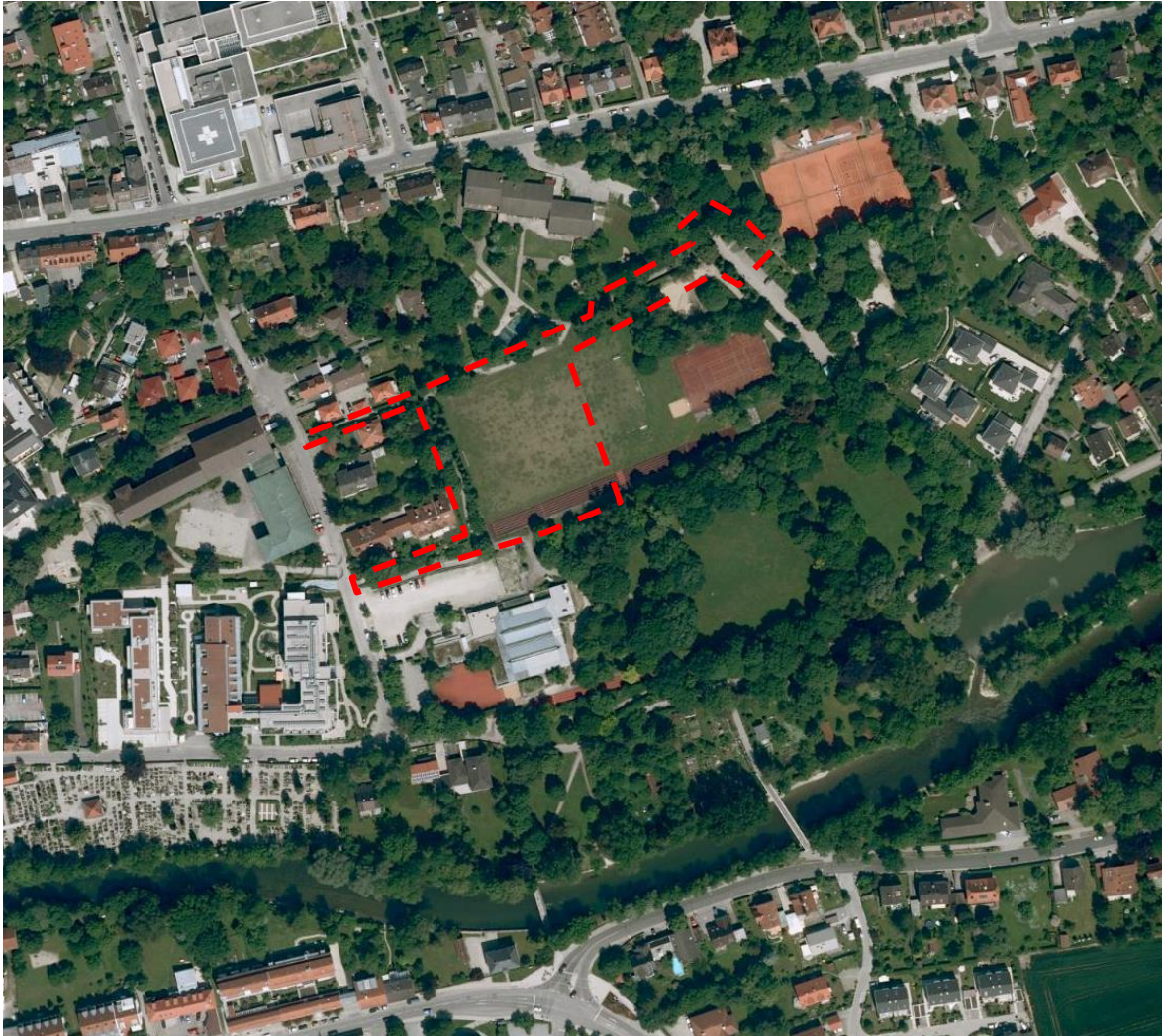


Abb.2 - Übersicht über die Lage des Bebauungsplans- **rot** - ohne Maßstab!

3.2. Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Die Stadt Fürstenfeldbruck ist im LEP 2013 als Mittelzentrum im Verdichtungsraum München verzeichnet.

Für den überplanten Bereich sind u. a. folgende Ziele und Grundsätze des LEP 2013 des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

- 1.1.1: (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.
[...]

- (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung

und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

- 1.1.2: (Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- (G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.
- 1.1.3: (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- 1.1.3: (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
- 1.3.1: (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch
- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
 - die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie
 - den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.
- 1.3.2: (G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.
- (G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.
- 2.1.2: (G) Alle zentralen Orte sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten.
- (G) Mittelzentren [...] sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten. [...]
- 2.2.7: (G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
- [...]
 - sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
 - sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen,
 - ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.
- 2.2.8: (Z) In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebunden öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.
- 3.1: (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

- (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2: (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...]
- 6.2.1: (Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.
- 7.1.1: (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- 7.1.4: (G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindungen zur freien Landschaft entwickelt werden.
- 7.2.1: (G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.
- 7.2.5: (G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen:
- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
 - Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
 - Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

Regionalplan 14 (RP 14)

Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region 14) München maßgeblich:

- A I 1.2.2: (G) Eine ausgewogene Funktionsmischung von Wohnstätten, Arbeitsplätzen und Versorgungseinrichtungen soll angestrebt werden.
- A I 1.2.5: (G) Durch eine langfristig angelegte Flächenentwicklung sollen Handlungsspielräume einerseits für Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung sowie andererseits für Freiraumentwicklung geschaffen werden. Hierbei sollen unter Berücksichtigung der naturräumlichen Strukturen Standorte optimiert und eine verstärkte Innenentwicklung gefördert werden.
- B I 1.1: (G) In der gesamten Region soll zur Sicherung der Umwelt und Lebensqualität ein zusammenhängendes Netz von Grünzügen und Freiflächen erhalten und aufgebaut werden. [...]
- A I 2.1.1: (G) Der Stadt- und Umlandbereich München soll so entwickelt werden, dass er seine Funktionen als zentraler Wohnstandort und Arbeitsmarkt, als Wirtschaftsschwerpunkt, als Bildungs- und Ausbildungszentrum und als Verkehrsverflechtungsraum unter Berücksichtigung der ökologischen Belange und der Belange der Erholungsvorsorge auch künftig nachhaltig erfüllen kann. [...]
- B I 1.4.3: Innerörtliche Grünflächen sollen in den dichtbebauten Siedlungsgebieten in der engeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum München vorrangig erhalten und gesichert werden. Verbindungen mit der freien Landschaft sollen erhalten oder hergestellt werden.
- B II 1.1: Eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur soll angestrebt werden.
- B II 1.2: Die Siedlungsentwicklung soll auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

- B II 1.4: Die Siedlungstätigkeit soll nach den notwendigen und realisierbaren Infrastruktureinrichtungen bemessen werden.
- B II 1.5: Die wohnbauliche und die gewerbliche Entwicklung sollen aufeinander abgestimmt werden. Dabei soll eine enge, verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden.
- B II 4.2.1:(Z) Die Siedlungsentwicklung soll durch ein überörtliches, vernetztes Konzept der im Folgenden bestimmten regionalen Grünzüge und Trenngrüns als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und -entwicklung geordnet und gegliedert werden.
- B III 2.4: (Z) Innerörtliche Grünflächen sollen durch ein großräumiges Wegenetz an die umgebende Landschaft angebunden werden.

Der überplante Bereich befindet sich laut RP 14 nördlich des regionalen Grünzugs entlang der Amper. Zudem liegt die überplante Fläche innerhalb eines Bereichs der laut Ziel B II 2.3 für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen. Der Bebauungsplan steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des LEP 2013 und des RP 14.

3.3. Flächennutzungsplan

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 30.07.1983 wirksam wurde.

Der Planungsbereich ist in diesem als „Grünfläche“ mit den Zusätzen „Bolzplatz“ und „Parkanlage“ dargestellt. Zudem ist der Bereich als Teil des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Amper dargestellt. (vgl. hierzu Ziffer 3.8 dieser Begründung)



Abb.3 – Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan vom 20.07.1983 - ohne Maßstab!

Neuaufstellung Flächennutzungsplan

Bereits im Dezember 1995 hat die Stadt Fürstenfeldbruck die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Billigungsbeschluss zur FNP-Neuaufstellung wurde vom Stadtrat am 28.10.2008 gefasst.

Im Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist eine Änderung der Darstellung im Planungsbereich als „Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil“ und dem Zusatz „sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ dargestellt.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde jedoch bis jetzt nicht abgeschlossen.



Abb.4 – Ausschnitt Flächennutzungsplan in Aufstellung
Stand 28.10.2008 - ohne Maßstab!

60. Änderung des Flächennutzungsplans

Sowohl die Darstellung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans vom 30.07.1983, als auch die geplante Darstellung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit Bearbeitungsstand vom 28.10.2008, stimmen nicht mit den Zielsetzungen des Bebauungsplans überein.

Dem folgend wurde im Rahmen Stadtratssitzung vom 27.09.2011 der Aufstellungsbeschluss zur 60. Änderung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans vom 30.07.1983 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 19.04.2012 bis einschließlich 21.05.2012 statt. Ein entsprechender Billigungsbeschluss des Entwurfes der 60. Flächennutzungsplanänderung inkl. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde am 03.12.2014 durch den Stadtrat beschlossen.

Der Bebauungsplan wird nach Beschluss des Stadtrates vom 21.04.2015 im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt. Nach §13a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde.

Voraussetzung ist, dass dies einer städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Dies ist hier schon durch das anhängige FNP-Änderungsverfahren dokumentiert.

Dem folgend wird das 60. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes nicht weiter verfolgt. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung nach dem Bebauungsplanverfahren angepasst.

3.4. Gemeindliche Satzungen:

Für den Bebauungsplan sind besonders folgende gemeindliche Satzungen relevant. Bei eventuell abweichenden Regelungen des Bebauungsplans sind die Regelungen des Bebauungsplans maßgebend.

- Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStS) in der Fassung vom 31.10.2014
- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung FAbS) in der Fassung vom 28.01.2014

Die angegebenen Daten verweisen auf die jeweils aktuellsten Stände zur Aufstellung des Bebauungsplans. Es ist jedoch immer die aktuellste Fassung gültig.

3.5. Innenentwicklung

Gemäß §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Dies wird auch durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern unter 3.2 und im Regionalplan 14 unter B II 1.1 und 1.2 bekräftigt.

Der hier gegenständliche Bebauungsplan wird auf einer bereits durch Siedlungstätigkeit (Sportplatz) belegten Fläche entwickelt. Dieser nicht mehr benötigte Sportplatz wird nun einer Wohnnutzung zugeführt. Somit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB.

Nach §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Eine solche liegt nicht vor.

3.6. Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Topographie

Das natürliche Gelände im Geltungsbereich liegt auf ca. 516,75 üNN und ist auf Grund der geologischen Gegebenheiten und seiner vormaligen Nutzung als Sportplatz eben. Nördlich, entlang der Dachauer Straße verläuft eine Terrassenkante. Die Dachauer Straße liegt ca. 3,5 m höher als das Planungsgebiet. Richtung Süden, geht das Gelände weitgehend eben in den Park am Marthabräuweiher über. Die östlich des Bebauungsplanumgriffes (zum Teil auch innerhalb des Geltungsbereiches) befindliche Frühlingstraße liegt auf einem Damm über dem Geltungsbereich.

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet ist heute unbebaut.

Der eigentliche Planungsbereich ist durch eine ehemals als Sportplatz genutzte, artenarme Rasenfläche (Rasenspielfeld) geprägt und liegt im Auenbereich der Amper. Der Fluss ist vom Geltungsbereich aus jedoch nicht wahrnehmbar. Die landschaftlichen Bezüge werden von der parallel zur Dachauer Straße verlaufenden Terrassenkante bestimmt.

Am Westrand stockt westlich des bestehenden Fußweges ein Gehölz mit z.T. älteren Laubbäumen

(Feld-/Bergahorn, Winterlinde, Vogelkirsche) und stehendem Totholz. Östlich dieses Weges befindet sich weniger wertvoller Gehölzbestand mit überwiegend Fichten, einzelnen Eschen und einer gemischten Hecke. Am südlichen Rand des Planungsbereichs befinden sich die Ausläufer des üppigen Baumbestandes des Parks am Marthabräuweiher. Dieser ist von wertvollen älteren Laubbaumbeständen geprägt. Entlang der nördlichen Grenze des Planungsbereichs und entlang der geplanten Zufahrt im Osten ist ein erhaltenswerter Baumbestand (Traubenkirsche, Hainbuche, Hängebirke, Esche) vorhanden.

Im südlichen Bereich befinden sich Teile einer Tartanbahn.

Entlang des Nord- als auch des Südrandes des Planungsgebietes und westlich des bestehenden Sportplatzes befinden sich Fuß- und Radwege. Diese sind überwiegend mit wassergebundener Decke, in kleineren Teilbereichen auch geteert ausgeführt.

Umgebung

Nördlich des Planungsgebietes grenzt, jenseits eines „Bandes“ aus Bäumen, die Freispielfläche des städtischen Kindergartens Frühlingstraße an. Das eigentliche Gebäude des Kindergartens liegt ca. 50m nördlich des Planungsgebietes ca. 3m über dessen Niveau.

Westlich und nordwestlich schließen Wohnbauflächen mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern an. Die Gebäude weisen in der Regel zwei Vollgeschosse, mit zum Teil ausgebauten Dachgeschossen (Satteldächer) auf.

Im Südwesten liegt, jenseits eines bestehenden Fuß- und Radweges, die Sporthalle am Theresianumweg. Dieser vorgelagert sind Stellplätze und ein Rasensportfeld.

Im Südosten grenzt südlich eines bestehenden Fußweges der erhaltenswerte Baumbestand des Parks am Marthabräuweiher an.

Der Bereich östlich des Planungsgebiets war ebenfalls Teil der Sportanlagen des Graf-Rasso-Gymnasiums. Hier befinden sich ein Hartplatz, weitere Rasensportflächen und Teile einer Tartanbahn. Dieser Bereich soll als Sportplatz für die „neue Schule Mitte“ und in Teilen als Freizeitsportanlage genutzt werden.

3.7. Übergeordnete Planungen in der Umgebung

In der Vergangenheit wurde für den Bereich östlich des Geltungsbereichs die Möglichkeit untersucht, hier eine Alternativtrasse für die Bundesstraße B2 zu realisieren (Deichenstegtrasse), um den zentralen Bereich Fürstenfeldbrucks zu entlasten. Jedoch wurde am 22.07.2014 durch den Stadtrat beschlossen, dass diese Planungen nichtmehr weiter verfolgt werden.

Um den Planungsspielraum dennoch nicht einzuschränken, wird die „Deichenstegtrasse“ nachrichtlich in der Planzeichnung des hier gegenständlichen Bebauungsplans mit aufgenommen. Der Bebauungsplan steht nicht im Konflikt mit einer potentiellen Umsetzung der „Deichenstegtrasse“.

Darüber hinaus sind bei der Planung die, durch eine Umsetzung der „Deichenstegtrasse“ unumgänglichen Verkehrslärmbelastungen im Planungsgebiet zu berücksichtigen. Hierzu wird auf die Ausführungen unter Punkt 3.13 verwiesen.

3.8. Boden

Das Planungsgebiet liegt nach geologischen Kartenwerken im Bereich jungholozäner Aueablagerungen bzw. im Bereich von würmeiszeitlichen Niederterrassenschottern. Im Tieferen sind dann tertiäre Bodenschichten (Sande, Schluffe, Tone und Mergel etc.) zu erwarten.

Im Rahmen eines Baugrundgutachtens durch Crystal Geotechnik vom 23. Mai 2013 (B13080) wurde die Situation bis zu 3,8m unter die Geländeoberkante erkundet.

Unter unterschiedlich mächtigen, kiesigen Auffüllschichten, wurden ausschließlich Kiese (vermutlich würmeiszeitliche Niederterrassenschotter) erkundet.

In Teilbereichen ist voraussichtlich, aus Gründen der Standfestigkeit punktueller Bodenaustausch notwendig.

Detaillierte Bodenaufbauten sind dem oben genannten Bodengutachten zu entnehmen.

Grundwasser und Schichtwasser:

Der Grundwasserspiegel liegt ca. 2,0 bis 2,3m unter Geländeoberkante und wurde innerhalb des Planungsbereichs bei etwa 514,35 m üNN bis 514,77 m üNN eingemessen. Der Grundwasserspiegel scheint hier stark mit dem Wasserstand in der Amper zu kommunizieren.

Nach Informationen des Wasserwirtschaftsamtes München ist bei Hochwasserereignissen der Amper mit besonderen Grundwasserverhältnissen zu rechnen. Da Hochwasserereignisse der Amper dann entstehen, wenn das Rückhaltevermögen des Ammersees erschöpft ist, führen diese Hochwasserereignisse zu lang andauernden, hohen Grundwasserständen im Planungsgebiet. Diese Grundwasserstände können nahe an die heute vorhandene Geländeoberfläche von ca. 517,00 m üNN heranreichen.

Daher müssen Keller und unterirdische Garagen unterhalb dieses natürlichen Geländes auftriebsicher gebaut werden. Ein Standsicherheitsnachweis für den Lastfall „Grundwasserstand = natürliches Gelände (ca. 517,00 m üNN)“ ist erforderlich.

Die Keller mit ihren Zuführungsleitungen (unterhalb des heutigen natürlichen Geländes) müssen als wasserdichte Wanne ausgebildet werden. Auch die Lichtschächte müssen bis zur Geländeoberkante (heute bestehendes Gelände) wasserdicht gestaltet werden.

Für die Versickerung des, von den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswasser, kommen auf Ebene des heutigen natürlichen Geländes (ca. 517,00 m üNN) nur flachgründige Mulden in Frage. Die Möglichkeit anderer Versickerungsanlagen in Zusammenhang mit evtl. vorgesehenen Aufschüttungen ist im Rahmen des Bauvollzugs zu klären.

3.9. Gewässer

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Es lag jedoch im am 05.05.1980 festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Amper (HQ 100).

Der Bereich der Bebauung wurde jedoch im Jahr 2012 im Rahmen einer Neubewertung der Situation aus dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet herausgenommen. Dies wurde am 15.10.2012 durch das Landratsamt Fürstenfeldbruck bekannt gemacht.

3.10. Erschließung und Infrastruktur:

Verkehr:

Der Geltungsbereich ist durch einen für die Erschließung vorgesehenen Grundstücksstreifen an die Frühlingstraße angebunden. Die Frühlingstraße mündet ca. 100m nördlich auf die Dachauer Straße. Richtung Süden mündet sie in die Garten und Weiherstraße.

Über die Dachauer Straße besteht Richtung Westen, Anschluss an das Stadtzentrum. Richtung Osten mündet die Dachauer Straße auf der Bundesstraße 471 und ist somit an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Im südlichen Teil des Planungsgebietes verläuft bereits ein Fuß- und Radweg, der das Gebiet über den Park am Marthabräuweiher mit den Wegeverbindungen entlang der Amper und über eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke (Deichensteg) mit den südlich gelegenen Stadtteilen verbindet.

Richtung Westen stellt dieser Fuß- und Radweg eine direkte Verbindung zum Theresianumweg und weiter bis in das ca. 500m entfernte Stadtzentrum dar.

Auch an der Nordseite des Planungsgebietes verläuft ein Fuß- und Radweg. Dieser verbindet die Frühlingstraße im Osten mit dem

3.11. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich oder in unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege derzeit keine Bau- oder Kunstdenkmäler vorhanden.

In der Nähe des Planungsgebietes befinden sich folgende Baudenkmäler/Ensemble:

- D-1-79-121-27, Kath. Stadtpfarrkirche St. Magdalena
- D-1-79-121

lassen kein erhöhtes Altlastenrisiko erkennen.

Schallimmissionen

Wesentliche Geräuschquellen in der Umgebung sind der nördlich gelegene Kindergarten mit seinen Außenspielanlagen sowie die östlich und südlich gelegenen Sportplätze und die Stellplätze der Turnhalle im Süden.

Im Rahmen der Gutachten Nr. 211168/1 vom 15.02.2012, Nr. 211168/2 vom 21.05.2012 und

Im Rahmen des Gutachtens Nr 211168/7 vom 22.09.2015 des Ingenieurbüros Greiner, Gauting, wurden die potentiellen Verkehrslärmimmissionen dieser Trasse auf den hier gegenständlichen Geltungsbereich, sowie deren Zusammenspiel mit den Emissionen der Sportplätze der Umgebung untersucht.

Grundsätzlich sind der Freizeitlärm (Sportplätze) und der potentielle Verkehrslärm getrennt voneinander zu betrachten. DIN 18005 sieht vor, dass Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden sollen.

Hins

4. Planungsbericht - Ziele der Planung

4.1. Ziele der Planung

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von innenstadtnahen Wohnbauflächen zu schaffen.

Die nachfolgenden Planungsziele sollen hierbei berücksichtigt werden:

Städtebauliche Ziele:

- Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes mit 2-3 geschossigen Wohngebäuden
- Aufnehmen der nördlich und südlich des Planungsgebietes von Westen (Theresianumweg) kommenden Wegeverbindungen, soweit diese im Planungsgebiet liegt: Weiterentwicklung der südlichen Verbindung als Hauptwegeverbindung mit begleitendem, deutlich ausgebildetem Grünraum.
- Erschließung des Planungsgebietes von der Frühlingstraße aus.
- Flächensparende, kompakte Siedlungsstruktur

Grünordnerische Ziele:

- Gestaltung des Planungsgebietes als optische Erweiterung des südlich angrenzenden Parks.
- Der vorhandene Grünbestand soll möglichst weitgehend erhalten bleiben.
- Großzügige Durchgrünung des Planungsgebiets

Planungsziele im gesamtstädtischen Kontext:

Die Planungsabsichten stehen in Einklang mit dem Rahmenplan Innenstadt Ost. Die bestehenden Stadtquartiere östlich der Hauptstraße sollen nicht durch den Zufahrtsverkehr des neuen Baugebietes belastet werden.

4.2. Bebauungsplankonzept

4.2.1. Städtebauliches Konzept

Das Planungskonzept stellt eine Weiterentwicklung des Siegerentwurfes des Investorenauswahlverfahrens aus dem Jahr 2014 dar. Der Siegerentwurf wurde von Knoop & Rödl und mahl.gebhard.konzepte für die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH entwickelt. Die Weiterentwicklung, vor allem im Hinblick auf die städtischen Belange, fand ebenfalls durch diese Planungsbeteiligten in enger Abstimmung mit der Stadt Fürstenfeldbruck statt.

In Anlehnung an die südlich angrenzenden Parkflächen, sollen solitäre Baukörper entstehen, die von parkartigen Freiflächen umschlossen werden. Die vier geplanten Baukörper öffnen sich zum Park hin, schaffen aber gleichzeitig eine etwas privatere Mitte. Die dreigeschossigen Gebäude sind in der Regel an einer Seite auf zwei Geschosse abgetreppt. Dies ermöglicht die Anordnung von Dachterrassen und führt zu einer homogenen Einbettung der Baukörper in die umgebende Bebauung.

Das gesamte Areal wird zur Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage leicht angehoben. Die Übergänge dieses Plateaus sollen möglichst sanft in das umgebende Gelände eingebettet sein.

4.2.2. Grünordnerisches Konzept

Die Freianlagen verbinden den offenen, weitläufigen Park im Süden mit der großzügigen Grünflä-

che des Kindergartens im Norden. Sie sollen als großzügige Rasenflächen angelegt werden, in denen einzelne Gebäude stehen.

Die Abgrenzung privater Freibereiche soll durch Gräser und Staudenbänder und einzelne Strauchpflanzungen erfolgen. Stark trennende Abgrenzungen wie geschnittene Hecken oder Zäune sind aus Rücksicht auf den offenen parkartigen Charakter auszuschließen.

Im Südosten, im Übergangsbereich zum Park liegt ein gemeinschaftlich genutzter Spielplatz.

Soweit unter Abwägung mit den anderen Funktionen möglich, soll möglichst viel Vegetationsbestand erhalten bleiben.

4.2.3. Art der baulichen Nutzung

Als Weiterentwicklung der westlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete und der besonders für das Wohnen geeigneten, zentralen und dennoch ruhigen Lage wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO festgesetzt.

Wegen der räumlich überschaubaren Größe der Entwicklung und der Erschließungssituation werden die nach §4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe ausgeschlossen.

Aus eben diesen Gründen werden auch die nach §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen generell ausgeschlossen.

4.2.4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch:

- die überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum),
- maximal zulässige Geschossfläche für das Baugebiet insgesamt
- Maximal zulässige Überschreitungen der Grundfläche durch Nebenanlagen, Zuwege, Terrassen und Balkone
- Maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch von Tiefgaragen unterbaute Flächen
- die Festsetzungen von maximalen Wandhöhen und maximalen Oberkanten über Normalnull für die Wandhöhen

Maximal zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche ist je Bauraum einzeln festgesetzt. So soll eine möglichst präzise Verteilung der Baumasse und somit die Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs gewährleistet werden. Dieser stellt ein Optimum aus möglichst dichter und flächenschonender Bebauung, in Kombination mit der Einbindung in die Umgebung und dem angestrebten parkartigen Charakter dar.

Überschreitungen

Durch die Herausnahme der Terrassen aus der eigentlichen Grundfläche, kann diese auf die raumbildenden Elemente reduziert und so die Bebauung präziser fixiert werden.

Um Terrassen dennoch zu berücksichtigen, sind sie wie auch Zuwege, Nebenanlagen und Balkone im Rahmen einer Überschreitungsvorschrift geregelt. Die diesbezüglich zulässige Überschreitung bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GR+Überschreitung) von 0,45 ermöglicht bei einer zulässigen Grundfläche von 1.620 m² eine Überschreitung von ca. 1.121 m². Dies ermöglicht zum einen eine möglichst gute Durchgrünung des Gebiets und trägt gleichzeitig den Nutzungsansprüchen an

diesen städtischen Bereich Rechnung.

Um die notwendigen Stellplätze ortsbildverträglich und flächensparend unterzubringen, ist für diese eine Gemeinschaftstiefgarage vorgesehen. auf Grund des zu erwartenden Stellplatzbedarfes ist für die Tiefgarage eine Überschreitung der Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl (Gesamt: GR+alle Überschreitungen) von 0,6 zulässig. Dies bedeutet bei einer Zulässigen Grundfläche von 1.620 m² eine Überschreitung von insgesamt ca. 2.038 m² Dies entspricht noch der Obergrenze nach §17 BauNVO i. V. m. §19 Abs. 4 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von insgesamt 0,6 GRZ (0,4 + 50 % Überschreitung).

Da die notwendigen Überschreitungen der Grundfläche bereits detailliert festgesetzt sind, ist eine weitere bzw. abweichende Überschreitung nach §19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

Geschossfläche

Um die Nutzungsintensität des Baugebietes und somit die potenzielle Anzahl der Einwohner und den daraus entstehenden Verkehr präziser steuern zu können, ist zusätzlich zur zulässigen Grundfläche noch eine Geschossfläche von maximal 4.350 m² für das gesamte Allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Diese ist nicht für die einzelnen Bauräume festgesetzt, da sie weniger die räumlich wirksame Kubatur steuert, sondern für die gesamtheitliche Nutzungsintensität herangezogen werden kann.

Da Tiefgaragenrampen und Fahrradrampen für diese Steuerung der Nutzungsintensität nicht relevant sind, darf die festgesetzte Geschossfläche durch deren Flächen überschritten werden.

Aus diesen Festsetzungen ergeben sich folgende Kennwerte für das Gesamtgebiet:

Netto- bauland	GR zulässig:	GRZ:	GRZ Nebenanl. (entspricht Überschreitung der GR von)	GRZ Tiefgarage (entspricht Über- schreitung der GR von)	GF zulässig:	Entspricht GFZ:
6.091 m ²	1.620 m ²	0,27	0,45 (1.121 m ²)	0,6 (2.034 m ²)m ²	4.350 m ²	0,71

Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung orientiert sich, zuzüglich eines keinen Sicherheitspuffers für die Bauausführung, am Wettbewerbsentwurf. Die zwei bis drei geschossigen Bauwerke mit den zum Teil vorhandenen, seitlichen Abtreppungen fügen sich in die umgebenden Gebäude mit zumeist zwei Geschossen, zuzüglich eines Satteldaches, ein.

Durch die Festsetzung einer absoluten Oberkante der Gebäude über Normal Null lässt sich die Höhenentwicklung und somit die Einbindung in die Umgebung unabhängig etwaiger Abgrabungen oder Aufschüttungen regeln. Durch die Überschreitungsmöglichkeiten dieser Oberkante durch offene Geländer etc. soll auf den niedrigeren Gebäudeteilen die Anlage von Dachterrassen ermöglicht werden (Absturzsicherung).

Mit der zusätzlichen Festsetzung von Wandhöhen wird sichergestellt, dass auch wenn die Aufschüttungsmöglichkeiten nicht ausgeschöpft werden, keine, in ihrer optischen Wirkung überhöhen Gebäude entstehen.

Zusätzlich ist zum besseren Verständnis die maximale Anzahl an Vollgeschossen, differenziert nach Gebäudebereichen festgesetzt.

Im Bereich der Tiefgarageneinfahrt und direkt daran angrenzend, darf die festgesetzte Wandhöhe

um bis zu 1,5m überschritten werden. Somit soll auch bei einer Aufschüttung des Geländes eine ebenerdige, in das Gebäude integrierte Tiefgarageneinfahrt ermöglicht werden. Um dies Überschreitung auf den Bereich der Tiefgaragenrampe und die angrenzenden Böschungsbereiche zu beschränken, ist die Überschreitung auf eine Wandlänge von 14,5m beschränkt.

Bauräume

Die aus Baugrenzen geformten Bauräume bilden den Wettbewerbsentwurf inkl. eines kleinen „Sicherheitspuffers“ ab. Durch diesen „Sicherheitspuffer“ soll, dem Schärfegrad der Bauleitplanung entsprechend, Veränderungen im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung vorgebeugt werden.

Um die Bauräume möglichst präzise fassen zu können und dennoch großzügige, wohnwertsteigernde Balkone oder zur Belichtung bzw. Entrauchung notwendige Lichtschächte etc. zu ermöglichen, dürfen diese Baugrenzen durch Balkone, Terrassen und Vordächer um bis zu 2m und durch Lichtschächte bis zu einem Meter überschritten werden.

4.2.5.Dächer

Wegen der aus dem Wettbewerb entstandenen Baukörper und um die Einbettung der Bebauung durch „überhoch“ wirkende Dächer nicht zu gefährden, sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung der Dachhaut bis zu 5° zulässig.

Um den Niederschlagswasserabfluss zu bremsen und somit die dezentrale Versickerung zu erleichtern sowie aus kleinklimatischen Gründen sind ausschließlich Gründächer zulässig.

Auf den Gebäudeteilen mit maximal zulässigen 2 Vollgeschossen sind abweichend auch Dachterrassen zulässig. So sollen möglichst vielen Wohnungen hochwertige Außenbereiche ermöglicht werden.

Um deren optische Wirkung zu minimieren, sind Dachaufbauten nur bis zu einer Höhe von 1,5m über der Oberkante der Attika zulässig und müssen mindestens um deren Höhe über der Attika von der Außenkante der Attika zurückspringen (Sichtfeld 45°).

Dies gilt auf Grund ihrer untergeordneten Sichtbarkeit nicht für Geländer oder Absturzsicherungen als offene Geländer.

Um die Nutzung regenerativer Energien zu ermöglichen und zu fördern sind auf Dächern Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen zulässig. Dies gilt auch wenn hierdurch keine vollflächige Dachbegrünung hergestellt werden kann.

4.2.6.Stellplätze und Tiefgaragen

Aus Gründen der Ortsbildverträglichkeit, der Flächeneinsparung und um eine autofreie Anlage im Sinne des Park-Gedankens zu gewährleisten, sind sämtliche Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Ausgenommen sind einige Besucher und Carsharingstellplätze im Bereich der Zufahrt. Zur Unterbringung dieser ist direkt nördlich der Zufahrtsstraße eine Fläche für Stellplätze bzw. Carsharingstellplätze angeordnet. So wird auch durch diese Stellplätze die Qualität des Planungsgebietes nicht beeinträchtigt. Durch die oberirdische Anordnung dieser Stellplätze soll eine praktikable Lösung für Besucher- und Carsharingstellplätze angeboten werden.

Es gilt grundsätzlich im gesamten Geltungsbereich die Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Fürstenfeldbruck.

Um neue Formen der Mobilität an diesem hierfür prädestinierten innenstädtischen Standort zu unterstützen, sollen zusätzlich drei Stellplätze für Carsharing Fahrzeuge errichtet werden. Dies ist

im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zu sichern. Für diese Stellplätze ist eine besondere Fläche nördlich der Zufahrt vorgesehen. Die Lage außerhalb der Tiefgarage lässt auch eine Nutzung durch die Bewohner der Umgebung zu.

Um die Flächeninanspruchnahme möglichst gering zu halten, Lärmbelästigungen vorzubeugen und das Ortsbild möglichst nicht zu beeinträchtigen, sind Tiefgaragenrampen in die Hauptgebäude zu integrieren. Auf Grund der Erschließungssituation ist lediglich im nördlichen Bauraum eine Zufahrt möglich.

Auf Grund der Überschwemmungsthematik und um einen an der von Osten nach Westen durchgehenden möglichst angemessenen Anschluss zu ermöglichen, darf die Tiefgaragenrampe maximal bei einer Höhe von 517,18 m über Normalnull beginnen (nicht höher).

Zur Wahrung einer angemessenen Bepflanzung der Tiefgarage und um den Niederschlagswasserabfluss möglichst zu verringern bzw. zu verzögern, ist auf Tiefgaragen eine durchwurzelbare Substratüberdeckung von im Mittel 50 cm zu gewährleisten.

In den Randbereichen zu den Gebäuden (1,5m von den aufstehenden Wänden dieser) ist, um die thermische Trennung zwischen Tiefgarage und Haus zu gewährleisten, Flankendämmung auf der Tiefgaragendecke notwendig. Da im Randbereich zu den Häusern die Bepflanzungsmöglichkeiten ohnehin eingeschränkt sind (keine Bäume und Sträucher) kann die Mindestüberdeckung hier zu Gunsten der Flankendämmung auf 40cm reduziert werden.

Damit das Baugebiet möglichst autofrei gehalten werden kann, soll lediglich eine Tiefgaragenzufahrt zulässig sein.

Um den parkartigen städtebaulichen Charakter zu erhalten und dennoch ausreichend überdachte Fahrradstellplätze zur Verfügung zu stellen, sind mindestens 50% dieser in der Tiefgarage unterzubringen.

4.2.7. Nebenanlagen und Einfriedungen

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere um den angestrebten offenen und parkartigen Charakter der Anlage zu erhalten sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO außerhalb der Bauräume grundsätzlich unzulässig.

Davon ausgenommen sind, wegen ihrer für die Funktion bzw. das Konzept unbedingt notwendigen Anlagen. Dies sind Terrassen, Zuwegungen, überdachte und nicht überdachte Fahrradstellplätze, Sitzbänke, Tiefgaragenentlüftungen bis zu einer Höhe von 60cm sowie Handläufe entlang von Treppen und Rampen. Diese Anlagen haben auf Grund ihres Wesens auch eine weniger ausgeprägte räumliche Wirkung.

Darüber hinaus sind Stützmauern bis zu 60cm zulässig. Um deren trennende Wirkung zu minimieren, sind Sie jedoch nur südlich und westlich des südlichen und westlichen Baukörpers und im Rahmen der mit einer Dienstbarkeit zu belastenden Fläche zulässig, da sie hier zur sinnfälligen Ausführung der zulässigen Aufschüttungen notwendig sind.

Eine weitere Ausnahme stellen Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,5m im Bereich der Tiefgaragenzufahrt zuzüglich der darauf notwendigen Absturzsicherungen dar. Somit soll auch bei einer Aufschüttung des Geländes eine ebenerdige Einfahrt in die Tiefgarage ermöglicht werden. Auf Grund der sehr engen räumlichen Begrenzung, stellen diese Mauern keine Beeinträchtigung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes dar.

Ebenfalls von diesem generellen Verbot von Nebenanlagen ausgenommen sind Kinderspielgeräte innerhalb des dafür vorgesehenen Bereichs. Sie müssen wegen ihrer Nutzung, insbesondere für Kleinkinder, im unmittelbaren Wohnumfeld vorhanden sein. Durch ihre gemeinschaftliche Nutzung stehen diese Anlagen auch dem angestrebten offenen Charakter weniger entgegen.

Auf Grund des großen öffentlichen Spielplatzes jenseits der Frühlingsstraße sind in direktem Zusammenhang mit der Bebauung nur die Spielmöglichkeiten für Kleinkinder notwendig. Für diese ist eine Spielplatzfläche von min. 110 m² herzustellen.

Wiederum um den offenen Charakter der Anlage und somit das städtebauliche Gesamtkonzept der „Parkerweiterung“ zu unterstützen sind Einfriedungen, insbesondere Sichtschutzwände und Ähnliches im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Um eine reibungslose Abfuhr der Müllcontainer zu ermöglichen ist entlang der Frühlingsstraße eine Fläche für die Müllabholung festgesetzt. Auf dieser Fläche sind keine baulichen Anlagen zulässig. Sie darf nur befestigt werden und die Müllcontainer während des Tages der Müllabholung temporär hier abzustellen.

4.2.8. Aufschüttungen und Abgrabungen

Um trotz des relativ hohen Grundwasserspiegels die Unterbringung einer Tiefgarage sinnvoll zu ermöglichen, muss das Gelände aufgeschüttet werden. Durch die Beschränkung der Aufschüttung auf eine maximale Oberkante soll ein überhohes Plateau und somit die räumliche Trennung des Planungsgebietes von der Umgebung vermieden werden.

Die Festsetzung einer Maximalhöhe für Stützmauern von 60cm und einem maximalen Böschungsverhältnis von 1 zu 2 (Höhe zu Länge) gewährleisten einen möglichst weichen Übergang der Aufschüttung in die umgebenden niedrigeren Bereiche. Auch sind Böschungen mit einem Neigungswinkel von 1 zu 2 ohne weiteres zu pflegen.

Im Bereich der Verkehrserschließung sind um den Höhenunterschied des Planungsgebietes zur Frühlingsstraße zu überwinden Aufschüttungen notwendig. Für diese sind entsprechende Böschungsbereiche festgesetzt.

Um einen Straßenanschluss zur höher gelegenen Frühlingsstraße zu ermöglichen sind im Bereich des Eigentümerweges und im Rahmen der Flächen für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers auch höhere Aufschüttungen zulässig.

4.2.9. Abstandsflächen

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten und den Abstandsanforderungen des vorbeugenden Brandschutzes gerecht zu werden, finden unabhängig von den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Regelungen des Art. 6 BayBO zu Abstandsflächen Anwendung. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO ist von dieser Festsetzung ausgenommen, da er die Möglichkeit einer Abweichung von den Regelungen durch Art. 6 BayBO durch Bebauungspläne ermöglicht. In diesem Bebauungsplan sollen jedoch die Abstandsflächenregelungen der BayBO gerade zur Anwendung kommen.

Um dem städtebaulichen Konzept der Aufschüttung eines Plateaus gerecht zu werden, zählt als unterer Bezugspunkt für die Abstandsflächen abweichend von Art. 6 BayBO nicht das natürliche (heutige) Gelände sondern das zukünftig aufgeschüttete Gelände. Negative Auswirkungen auf gesunde Lebensbedingungen ergeben sich daraus nicht.

Bei der Bemessung der maßgeblichen Straßenmitte, bis zu welchen die Abstandsfläche fallen darf, bleiben die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Feuerwehraufstellfläche“ außer Betracht. Diese sind für das Baugebiet notwendig und entsprechen somit nicht der eigentlichen Definition einer Straße im Sinne des Art. 6 BayBO.

Abweichend von den Regelungen der BayBO zu Abstandsflächen bleiben Abstandsflächen von Balkonen (bis zu einer Balkontiefe von 2,2m) untereinander außer Betracht. Dies soll auch in den

oberen Geschossen großzügige Freibereiche ermöglichen. Gesunde Wohnbedingungen sind dadurch nicht beeinträchtigt, da auch bei Balkonen mit einer Tiefe von 2,2m noch ausreichende Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse gewährleistet sind.

4.3. Erschließungskonzept und Dienstbarkeiten

Verkehrliche Erschließung

Für den motorisierten Individualverkehr wird das Planungsgebiet von der Frühlingsstraße im Osten aus erschlossen. Um dies zu ermöglichen, ist nördlich der weiterhin bestehenden Sportanlagen (Hartplatz) eine Straßenverkehrsfläche bis zum eigentlichen Baugebiet festgesetzt. Diese Straßenverkehrsfläche beinhaltet auch den Einmündungsbereich der Frühlingsstraße, um die Anbindung zu sichern.

Auf Grund der zwingenden Unterbringung der Stellplätze (mit Ausnahme von Stellplätzen im Bereich dieser Zufahrt) in einer Gemeinschaftstiefgarage mit definierter Lage der Ein- und Ausfahrt sind innerhalb des eigentlichen Baugebiets keine weiteren Verkehrswege für motorisierten Individualverkehr nötig.

Das Gebiet ist schon heute sehr gut für Fußgänger und Radfahrer erschlossen. Diese Wegeverbindungen sollen ausgebaut und langfristig gesichert werden.

Der Weg im Norden des Planungsgebietes zwischen Theresianumweg und Frühlingsstraße wird in seinem westlichen Bereich, gemäß des Bestandes als „Straßenverkehrsfläche Geh- und Radweg“ festgesetzt. Um eine Durchgängigkeit zu gewährleisten, ist der Anschluss zwischen Straßenverkehrsfläche und Bestandsweg als „Straßenverkehrsfläche Geh- und Radweg“ festgesetzt. Im östlichen Bereich soll die heutige Trasse des Weges aufgegeben werden. Der Weg wird mit der der Zufahrt zum Baugebiet zusammengelegt. Wegen des niedrigen zu erwartenden Verkehrsaufkommens auf der Zufahrt scheint dies ohne Beeinträchtigungen möglich.

Im Süden des Planungsgebietes wird der bestehende Weg zwischen Theresianumweg und Park am Marthabräuweiher gemäß seines Bestandes als „Straßenverkehrsfläche Fußgänger und Radfahrer“ festgesetzt und somit dauerhaft in seinem Bestand gesichert.

Die heute bestehende Nord-Süd-Verbindung zwischen diesen beiden Wegen wird zwischen die Gebäude verschoben. Da dieser über die Tiefgarage führt und auch der Erschließung der einzelnen geplanten Baukörper dient, ist dieser Weg lediglich durch ein in das Grundbuch einzutragende Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zu Gunsten der Allgemeinheit zu sichern.

Brandbekämpfung

Der Feuerwehrrangriff kann von Nordosten über die neue Zufahrt von der Frühlingsstraße aus und von Südwesten über den bestehenden Weg vom Theresianumweg aus erfolgen.

Die Verkehrsfläche im Nordosten ist so ausgeformt, dass am Ende dieser eine entsprechende Feuerwehraufstellfläche mit enthalten ist.

Im Süden ist zusätzlich als nördliche Erweiterung des Weges eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fläche für die Feuerwehr“ festgesetzt. Somit kann auch hier eine ausreichende Aufstell- bzw. Bewegungsfläche für die Feuerwehr sichergestellt werden.

Durch diese zwei Feuerwehruzufahrten kann das gesamte Gebiet innerhalb einer Lauflänge von weniger als 50m abgedeckt werden (vgl. Art. 5 Abs.1 BayBO).

Die Höhenfestsetzungen in Verbindung mit den zulässigen Aufschüttungen, lassen voraussichtlich eine Rettung mit Steckleitern zu. Der konkrete Nachweis der Rettungswege ist jedoch im Rahmen des Bauantrags zu führen.

Für die Löschwasserversorgung stehen im Theresianumweg und am südlichen Rand des Geltungsbereichs Wasserleitungen zur Verfügung. Die Notwendigkeit neuer Hydranten sowie die Eignung dieser Leitungen ist im Rahmen des Bauantrags zu klären.

Sonstige Infrastruktur

Der Anschluss an Fernwärme, Telekommunikation, Abwasser, Frischwasser und Strom soll voraussichtlich aus dem Theresianumweg erfolgen.

4.4. Grünordnung

Grundsatz des Bebauungsplans ist der Erhalt von möglichst vielen Vegetationsbeständen. Unter Abwägung mit den Erschließungserfordernissen und Rahmenbedingungen des Brandschutzes muss jedoch voraussichtlich einiger Vegetationsbestand entfernt werden.

Der Baumbestand entlang der Zufahrt muss zusammen mit weniger wertvollen Nadelholzbeständen, einer Thujenhecke und überwiegend vergreisten Gebüsch für die geplante Erschließung mit Aufböschung beseitigt werden. Die nördlich angrenzende Laubbaumreihe kann jedoch erhalten bleiben.

Im Westen des Allgemeinen Wohngebiets befindet sich westlich des bestehenden Fußweges ein Gehölz mit z.T. älteren Laubbäumen (Feld-/Bergahorn, Winterlinde, Vogelkirsche) und stehendem Totholz. Dieses kann weit überwiegend erhalten werden. Lediglich zwei Bäume müssen voraussichtlich gefällt werden, um den Feuerwehrrangriff zu ermöglichen.

Die östlich dieses Weges befindlichen, weniger wertvollen Gehölzbestände (Fichten, Eschen, gemischte Hecken) müssen voraussichtlich vollständig entfallen.

Der Baumbestand am südlichen Rand des Planungsgebietes bleibt vollumfänglich erhalten.

Die Bäume, welche nach Maßgaben dieser Abwägung erhalten bleiben können sind zu erhalten festgesetzt um die Durchgrünung des Bebauungsplangebietes zu sichern.

Um Erosion und negativen Auswirkungen auf das Ortsbild vorzubeugen, sind alle nicht bebauten oder versiegelten Flächen zu begrünen und zu bepflanzen. Dies soll entsprechend dem angestrebten parkartigen Gesamtcharakter möglichst flächig erfolgen.

Ebenfalls um den offenen, parkartigen Charakter des Bereiches zu gewährleisten, sind private Gartenanteile untereinander und gegenüber gemeinschaftlichen und öffentlichen Flächen durch einzeln stehende Sträucher oder Gräser und Staudenpflanzungen abzutrennen.

Geschnittene Hecken und durchgehend geschlossene Strauchpflanzungen sowie insbesondere Thujen Pflanzungen sind unzulässig. Dies soll ebenfalls helfen den parkartigen Charakter des Bebauungsplangebietes zu erhalten und somit den städtebaulichen Charakter der gesamten Umgebung weiter zu entwickeln.

Im Rahmen der Planzeichnung sind im Geltungsbereich insgesamt 20 zu pflanzende Bäume festgesetzt. Je nach Standort sind 5 Bäume I.Ordnung und 15 Bäume II. Ordnung festgesetzt. So soll eine gute Durchgrünung des Planungsgebietes gewährleistet werden.

Um möglichst kurzfristig nach der Baumaßnahme eine angemessene und qualitätvolle Bepflanzung zu garantieren ist eine Pflanzqualität von mindestens 18-20cm Stammumfang zu verwenden.

Zur Einbindung in die umgebende Flora und um einen natürlichen, parkartigen Charakter der Anlage zu erreichen sind die Pflanzungen nach der Pflanzliste vor zu nehmen.

Der zeitnahe Ersatz ausgefallener Bäume sorgt dauerhaft für eine gute Grünqualität.

Durch die sickerfähige Ausführung der aller befestigten Flächen, Stellplätze und Wege soll der Oberflächenabfluss bei Niederschlägen möglichst reduziert werden. Lediglich bei den Straßenverkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung scheint diese aus technischen Gründen nicht sinnvoll.

4.5. Niederschlagswasserbeseitigung

Wegen der Bodenverhältnisse im Planungsgebiet scheint eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich. Da aber von bei Hochwasserereignissen der Amper mit einem Grundwasserstand nahe des heute bestehenden natürlichen Geländes zu rechnen ist, scheinen auf Ebene des natürlichen (heutigen) Geländes nur flachgründige Sickermulden sinnvoll. Wird, wie im Bebauungskonzept aktuell vorgesehen, eine Aufschüttung durchgeführt, ist unter Einhaltung des notwendigen Abstandes zum „Hochwasser Grundwasserstand“ auch eine Versickerung mit Rigo- len möglich. Das genaue Entwässerungskonzept ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu klären.

Grundsätzlich ist um den lokalen Wasserhaushalt zu erhalten und die Entwässerungsanlagen nicht übermäßig zu belasten, eine Versickerung der Niederschlagswässer vor Ort zu planen.

Dies hat im Einklang mit den entsprechenden Regelwerken (LRA FFB „Bauvorhaben und Niederschlagswasserbeseitigung“, DWA-Merkblätter A138 und M153, NWFreiV, TRENGW) zu erfolgen.

Es ist eigenverantwortlich durch den Bauwerber zu prüfen, inwieweit eine genehmigungsfreie Versickerung vorliegt oder ob eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig ist.

5. Klimaschutz

Maßnahmen die dem Klimawandel Rechnung tragen

Durch die Festsetzung von sickerfähigen Belägen (soweit möglich) wird die klimaregulierende Wirkung des Bodens unterstützt und der Oberflächenabfluss bei zunehmend auftretenden Starkregereignissen reduziert. Dieser Effekt wird durch die Festsetzung von Dachbegrünung und eine Mindestüberdeckung der Tiefgarage verstärkt. Durch die Festsetzung von umfänglichen Baumpflanzungen wird eine Verschattung und Durchgrünung des Baugebiets gewährleistet.

Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken

Durch die Nutzbarmachung innenstädtischer Flächenpotentiale wird der Versiegelung heute ungenutzter Flächen am Rande des Siedlungsgebietes vorgebeugt.

Eine möglichst kompakte Bauweise und die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage führen zu einer Minimierung des Flächenverbrauchs.

Durch die sehr zentrale Lage des Planungsgebietes werden Aufwendungen für umfängliche neue Infrastrukturanlagen eingespart. Diese zentrale, sehr gut fußläufig, für Radfahrer und mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Stelle, führt zu einer tendenziellen Reduzierung des vom Gebiet ausgehenden motorisierten Verkehrs.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung:

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Umwandlung des ehemaligen Sportplatzes des Graf-Rasso-Gymnasiums in ein Allgemeines Wohngebiet
- Sicherung einer großzügigen Durchgrünung des Planungsgebietes
- Langfristige Sicherung und Erweiterung der bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen im Planungsgebiet.

7. Flächenbilanz:

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland	6.091 m ²	64 %
Straßenverkehrsflächen	900 m ²	9 %
Straßenverkehrsfläche „Fuß- und Radweg“	898 m ²	9 %
Verkehrsf. besonderer Zweckbestimmung „Flächen für die Feuerwehr“	178 m ²	2 %
Flächen zu Begrünen	1.557 m ²	16 %
Bruttobauland (Planungsgebiet):	9.624 m ²	100 %

8. Umweltbelange

8.1. Umweltbericht

Der hier gegenständliche Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird entsprechend §13a Abs.4 BauGB im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB durchgeführt. Nach §13 Abs. 3 BauGB wird hier von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

8.2. Artenschutzrechtliche Belange

Bei einer Begehung am 26.01.2015 wurden mehrere Bäume mit potenzieller Habitategnung für Vögel und Fledermäuse identifiziert. Bei Berücksichtigung der Hinweise zum Artenschutz können jedoch die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 (1) BNatSchG eingehalten werden, insbesondere die Schädigungsverbote für Individuen und Habitate. Durch Vorziehen der Fällarbeiten in den September können Fledermäuse gegebenenfalls eigenständig flüchten. Zudem bleibt ausreichend Zeit für die Suche eines Ersatzquartiers. Erhebliche Störungen sind durch die Entfernung der Gehölze nicht zu erwarten.

Andere artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar.

E Verfahrensvermerke

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans 4-2 „Alter Sportplatz Graf Rasso“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans 4-2 „Alter Sportplatz Graf Rasso“ in der Fassung vom 27.09.2011 wurde am 27.09.2011 durch den Stadtrat gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 19.04.2012 bis 21.05.2012 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB fand mit Schreiben vom 18.04.2012 (Versand 19.04.2012) mit Fristsetzung 1 Monat statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 18.04.2012 öffentlich bekanntgemacht.

Am 21.04.2015 wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 4-2 „Alter Sportplatz Graf Rasso“ mit der Maßgabe einer Aufstellung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a durch den Stadtrat gefasst. Dieser Beschluss wurde am 13.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans 4-2 „Alter Sportplatz Graf Rasso“ in der Fassung vom 21.04.2015 wurde am 21.04.2015 vom Stadtrat gebilligt. Er wurde gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.05.2015 bis 22.06.2015 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 13.05.2015 (Versand 19.05.2015) mit Fristsetzung 1 Monat statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 13.05.2015 öffentlich bekannt gemacht.

Am 18.08.2015 wurde ein geänderter Entwurf des Bebauungsplans 4-2 „Alter Sportplatz Graf Rasso“ in der Fassung vom 18.08.2015 durch den Stadtrat gebilligt. Mit Schreiben vom 20.08.2015 (Versand: 20.08.2015) mit Frist bis 29.09.2015 fand nach §4a Abs. 3 eine beschränkte, erneute Beteiligung statt. Es wurde lediglich die Gemeinde Emmering beteiligt.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 27.10.2015 wurde die Fassung vom 27.10.2015 des Bebauungsplans 4-2 „Alter Sportplatz Graf Rasso“ gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Fürstenfeldbruck, den

(Siegel)

Erich Raff, 2. Bürgermeister

Der Bebauungsplan 4-2 „Alter Sportplatz Graf Rasso“ wurde am 12.11.2015 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan 4-2 „Alter Sportplatz Graf Rasso“ tritt damit in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit dem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Fürstenfeldbruck, Hauptstraße 31, 82256 Fürstenfeldbruck zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2, §44 Abs. 4 sowie des §215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Fürstenfeldbruck, den

(Siegel)

Erich Raff, 2. Bürgermeister