Stadt Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan Nr. 4 - 1
„Innere südliche Dachauer Straße“

B E G R Ü N D U N G

Fassungsdatum: 12.03.2003; 03.12.2003; 30.11.2004

OPLA Büro für Ortsplanung und Stadtentwicklung, Reg.Baumeister Dipl.-Ing.Architekt W. Graber, Starnberg
in Zusammenarbeit mit: Terrabiota Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Christian Ufer

BEGRÜNDUNG

Veranlassung

Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans geht auf mehrere Anträge privater Grundstückseigentümer zur Nachverdichtung einzelner Grundstücke zurück. Aufgrund der sehr heterogenen Siedlungsstruktur mit den großvolumigen Gemeinbedarfseinrichtungen wie Gymnasium, Alte Knabenschule und den beiden Altersheimen, aber auch aufgrund des sehr unterschiedlichen Klärungsbedarfs für einzelne Einrichtungen hat der Umwelt- und Planungsausschuss nach Vorlage eines Gesamtkonzeptes für den Gesamtbereich zwischen Dachauer Straße, Schulstraße und Kirchweg (Bebauungsplanbereich Niederbronner Weg) beschlossen, das Bebauungsplanverfahren nur für den Bereich südlich der Dachauer Straße und östlich des Theresianumwegs fortzuführen. In der Zeit vom 01.08.2003 bis 02.09.2003 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt und die Anregungen / Stellungnahmen dazu am 03.12.03 im Bau- und Umweltausschusses behandelt. Aufgrund der Dringlichkeit im Bereich innere Dachauer Straße beschloss der Ausschuss, in einem ersten Schritt nur diesen Teil zur öffentlichen Auslegung zu bringen.
Ziel und Zweck des neu gebildeten Bebauungsplans 4-1 „Innere südliche Dachauer Straße“ sind

- Planungsrechtliche Neuordnung bzw. Nachverdichtung des Siedlungsgebiets als Bestandteil der Ortsmitte Fürstenfeldbruck,
- Erhalt und Sicherung der innerstädtischen Grünverbindungen,
- Verbesserung der Erschließungssituation für die Einzelgrundstücke

Lage im Stadtgefüge

Das Planungsgebiet Nr. 4 – 1 „Innere südliche Dachauer Straße“ liegt im zentralen östlichen Innenstadtbereich. Im Westen bildet der Schulweg die Grenze des Bebauungsplanbereichs, im Osten der Niederbronner Weg. Im Süden schließt unmittelbar an die rückliegenden Hof- und Gartenbereiche des Altersheim an. Das Plangebiet ist ca. 7.100 m² groß.

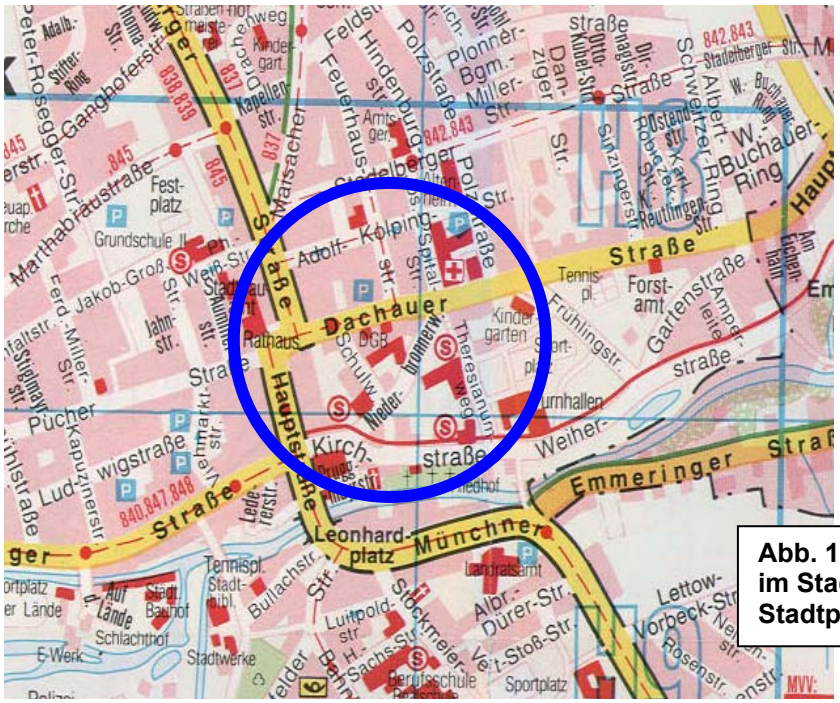
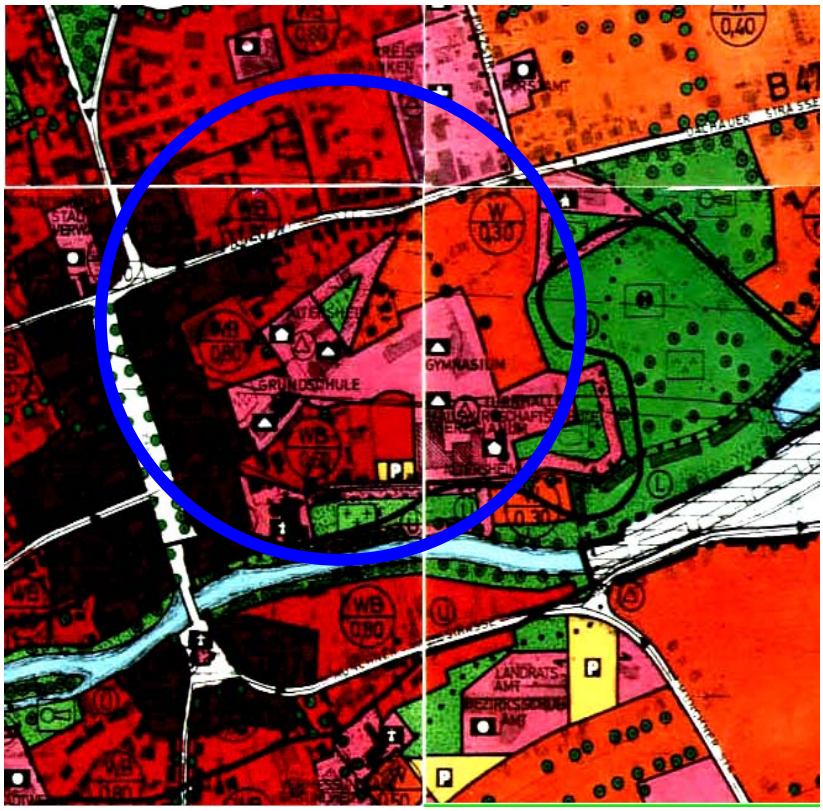


Abb. 1: Lage des Planungsgebietes im Stadtgefüge (Ausschnitt aus dem Stadtplan)

Planungsrechtliche Gegebenheiten

Der Planungsbereich liegt im überplanten Innenbereich. Nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstückfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenfeldbruck sind die Bauflächen im Bereich der inneren Dachauer als Besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt.
Der Bebauungsplan gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für das Besondere Wohngebiet südlich der Dachauer Straße ist gemäß rechtswirksamen FNP die GFZ 0,8 städtebauliche Zielvorgabe.
Im Rahmen der FNP-Neuaufstellung ist vorgesehen, Zielvorgaben zur baulichen Dichte nicht mehr vorzugeben.



Darstellung des Flächennutzungsplanes für das Planungsgebiet (ca. M 1 : 7.500)

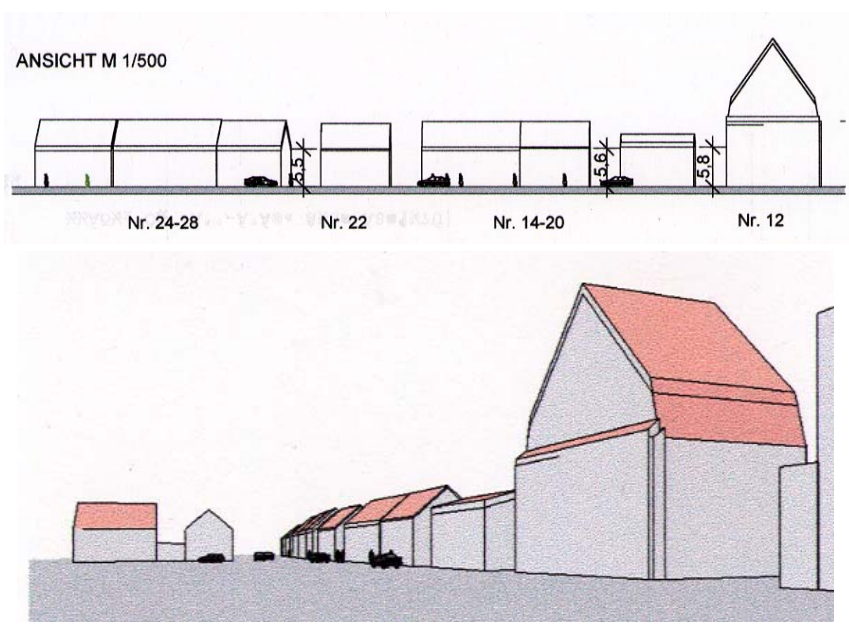
Begründung der Festsetzungen

Der Straßenabschnitt der Dachauer Straße zwischen Schulweg und Niederbronner Weg hat in Bezug auf seine Funktionen Innenstadtcharakter. Er weist einen relativ starken Geschäftsbesatz auf, mit Wohnnutzung in den Obergeschossen. Die überwiegend zweigeschossige Bebauung östlich des Apothekenbaus entspricht mit ihrer Höhenentwicklung nicht der Funktionszuweisung der Dachauer Straße, die auch auf der gegenüberliegenden, nördlichen Seite durchwegs Geschäftsnutzungen bis auf Höhe des Krankenhauses aufweist. Gleiches gilt für die angrenzende Feuerhausstraße.

Die Gebäude längs der Dachauer Straße sind mit geringen Grenzabständen relativ eng gedrängt, zum Teil besteht auch Grenzbebauung über 3 – 4 Grundstücke. Typisch für diese Grenzlage zur Innenstadt ist die relativ niedrige und i.d.R. auch offene Bebauung mit Durchblickmöglichkeiten in die rückwärtigen Grundstücksbereiche. Die Wohn- und Geschäftshäuser grenzen an die Gehsteige ohne Vorgelege an. Die rückwärtigen Grundstückteile sind bis zum Niederbronner Weg überwiegend mit Stellplätzen, Nebengebäuden und Garagen überbaut und gewerblich genutzt. Sie befinden sich zwar bereits im Hangbereich, allerdings verläuft die eigentliche Amperleite weiter südlich, parallel zum Niederbronner Weg. So sind sie im wesentlichen eben, und nur durch Stützmauern gegenüber den südlich angrenzenden Gründstücken befestigt.

Photo mit Blickrichtung von Westen, in Richtung Stadtausgang

Blick in einen der gewerblich genutzten Hinterhöfe

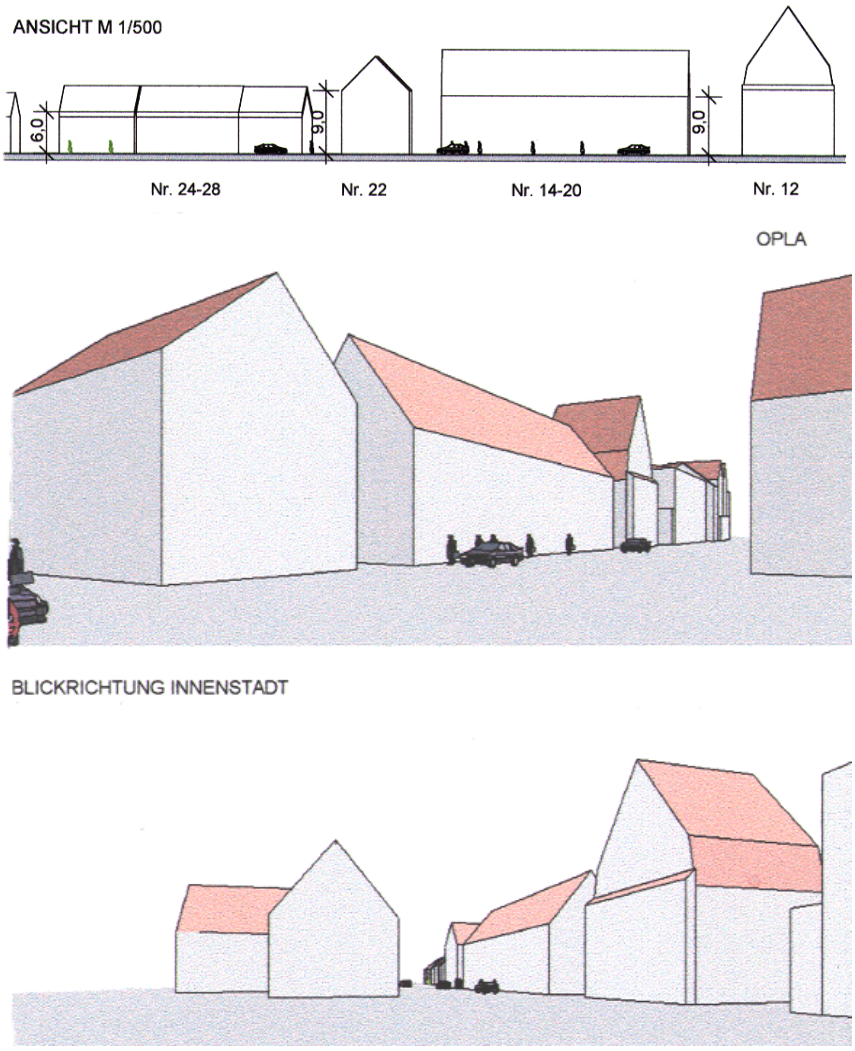


Bestehender Straßenzug mit 2-geschossiger Bebauung (Blickrichtung aus der Innenstadt gegen Osten)

Begründung / Städtebauliche Ziele

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich der Dachauer bis zum Niederbronner Weg als Besonderes Wohngebiet (WB) mit dem Ziel dargestellt, die vorgegebenen, sich überlagernden Nutzungsstrukturen – Wohnen, Gewerbliche Nutzungen, Geschäfte etc. – nach Möglichkeit zu halten. Dies gilt insbesondere für die Wohnnutzung, die nach Möglichkeit gehalten, wenn nicht sogar gestärkt werden soll. In den textlichen Festsetzungen wird deswegen auch festgesetzt, dass ein Mindestmaß von 50% der Gesamtgeschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist. Die Anlage von Tankstellen wird ausgeschlossen, da diese in der heute üblichen Ausformung weder den angestrebten Nutzungen noch der Maßstäblichkeit dieses Innenstadtbereichs entsprechen.

Als Maß der baulichen Nutzung sieht der Flächennutzungsplan eine GFZ von 0,8 vor. Bezogen auf den gesamten WB - Bereich bedeutet dies eine Verdichtung gegenüber der heutigen Situation mit ca. GFZ 0,45. Der Bebauungsplan sieht eine Höherzonung der Staßenrandbebauung von derzeit zwei Geschossen auf drei Geschosse mit der Möglichkeit eines Dachausbaus bis auf Höhe der Feuerhausstraße vor. Mit dieser Festsetzung lässt sich längerfristig auch das Erscheinungsbild der „inneren“ Dachauer Straße verbessern. Die Wandhöhen nehmen dabei Bezug auf das alte Apothekerhaus, das damit besser in den Straßenverlauf eingebettet wäre.



Planungsvorschlag:
Höherzonung der Baukörper bis zur Feuerhausstraße

Die Überlegungen zur Aufwertung des Gesamterscheinungsbildes der Dachauer Straße schließen Überlegungen zur nördlichen Straßenflucht mit ein, auch wenn diese nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist. So wird vorgeschlagen, die dreigeschossige Bebauung grundsätzlich in Straßenflucht, wenn auch nicht als gänzlich geschlossene Bebauung, bis auf Höhe der Feuerhausstraße als innerstädtischen Geschäftsbereich fortzuführen.
Das im Kreuzungsbereich mit der Feuerhausstraße liegende städtische Grundstück wird heute als Parkplatz genutzt. Es bietet sich an, die Bauflucht bei einer Neubebauung längs der Feuerhausstraße zurück zu versetzen, um hier mit einem kleinen Platz den Abschluss der Innenstadt zu markieren.

Gestaltungsvorschlag Dachauer / Feuerhausstraße

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche südlich der Dachauer sind heute im Wesentlichen mit Garagen und sonstigen, z.T. gewerblich genutzten Nebengebäuden bebaut und dienen im Übrigen als Stellpätze und Lager. Es ist vorgesehen, diese Nutzungen zugunsten attraktiver privater Grünflächen aufzugeben. In Ausgleich dafür werden entsprechend höhere GFZ – Nutzungen innerhalb der Baufenster angeboten.

Der Stellplatznachweis

Die Stellplatzsituation ist derzeit denkbar unbefriedigend. Eine Lösung können hier bei Aufrechterhaltung des Ziels, die rückliegenden Grundstücksteile für die Wohnnutzungen nachhaltig zu verbessern, nur Tiefgaragen bringen. Eine Ausweisung von Längs- oder Senkrechtstellplätzen entlang des öffentlichen Straßenraums ist nicht gewünscht. Insoweit sind einer Mehrung von Wohnungen enge Grenzen gesetzt, da diese – über den Bestand hinaus – weiteren Stellplatzbedarf nach sich ziehen.
Ein Lösungsansatz wird in der Errichtung einer Quartierstiefgarage auf den gegenüberliegenden städtischen Grundstücken gesehen. Damit könnte dem dringenden Stellplatzbedarf für Anwohner wie auch Besucher abgeholfen werden.

Erschließung / Verkehr

Die Stellplatzproblematik entlang der Dachauer Straße ist durch unterschiedliche Faktoren bedingt:

- Die hohe Verkehrsbelastung
- Die Innenstadtfunktion mit einem hohen Anteil an Besucherverkehr
- Den schwierigen topographischen Verhältnissen
- Schmale Grundstückszuschnitte

Diese Punkte sprechen gegen eine wesentliche Erhöhung der baulichen Nutzungen. Abhilfe können hier nur gemeinschaftliche, die Einzelgrundstücke übergreifende Tiefgaragenlösungen bieten. Ein Lösungsansatz wird in der Errichtung einer Quartierstiefgarage auf den nördlich der Dachauer Straße gegenüberliegenden städtischen Grundstücken gesehen. Damit könnte insbesondere dem dringenden Stellplatzbedarf für Anwohner wie auch für länger anwesende Besucher abgeholfen werden.

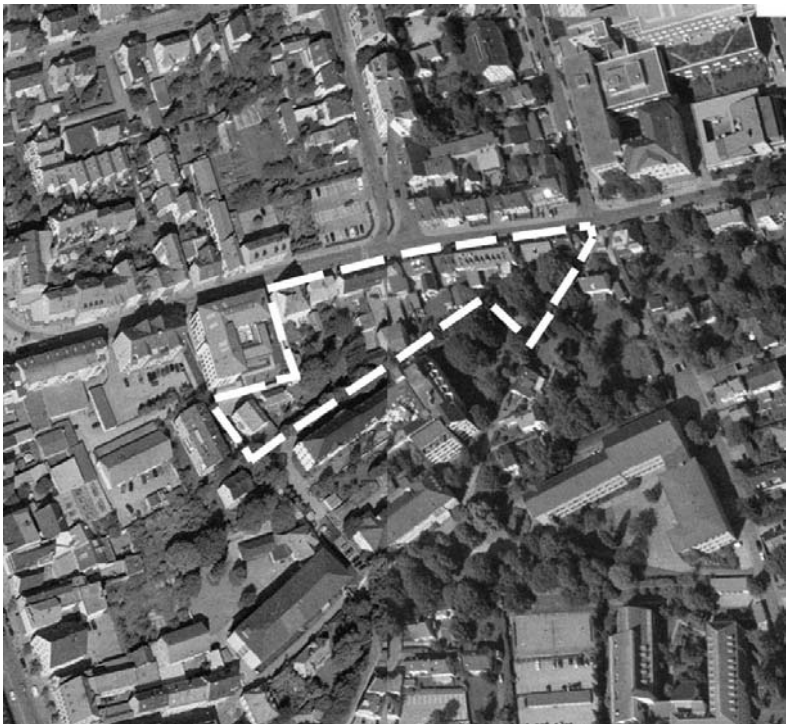
Feuerwehrzugänge und Zufahrten

Die Gebäude liegen im Wesentlichen längs zur öffentlichen Verkehrsfläche (Dachauer Straße), der Einsatz von Feuerwehrfahrzeugen, insbesondere Hubrettungsfahrzeugen ist somit sichergestellt. Es kann zudem davon ausgegangen werden, dass die Wohnungen bzw. sonstige, in den Gebäuden befindliche Nutzungen über Grundrisse verfügen, die sich über die gesamte Gebäudetiefe erstrecken und somit auch über Fenster von Aufenthaltsräumen zur Dachauer Straße hin angeleitert werden können.
Zwei Wohngebäude liegen in rückwärtigen Grundstücksteilen. Hierbei handelt es sich allerdings ausschließlich um Gebäude geringer Höhe, die Zugänglichkeit zu diesen Gebäuden ist gesichert, im Falle des rückwärtigen Gebäudes auf Fl.Nr. 563 besteht eine 3,50 m breite Zufahrt entsprechend der Vorgaben aus DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken).

Immissionsschutz

Entlang der Dachauer Straße spielt der Immissionsschutz eine wesentliche Rolle. Nachdem derzeit eine Veränderung der verkehrlichen Situation nicht absehbar ist, müssen für eine Erhaltung der Wohnqualität geeignete passive Lärmschutz-Maßnahmen getroffen werden.
Aus diesem Grund wird durch Festsetzungen und Hinweise geregelt, dass bei der Konstruktion der Wohnungsgrundrisse die Lage der Aufenthaltsräume auf die der Dachauer Straße abgewandte Südseite zu erfolgen hat bzw. dass Schallschutzfenster und Lüftungsgeräte mit ausreichendem Schalldämmmaß einzubauen sind.

Grünordnung



Luftbildausschnitt Stadt Fürstenfeldbruck mit Planungsgebiet

Das gesamte Gebiet ist auf der Nordseite, entlang der Dachauer Straße, sehr dicht bebaut. Zumeist sind jeweils zwei bis drei Grundstücke zusammenhängend bebaut, zwischen den einzelnen Baukörpern verbleiben Durchfahrten in die rückwärtig gelegenen, südlichen Grundstücksbereiche. Die in diesem rückwärtigen Bereich entstehenden Höfe sind derzeit zum Teil mit Nebengebäuden überbaut, die restlichen, nicht überbauten Flächen sind überwiegend als Parkplatzfläche genutzt.

Am östlichen Ende des Gebietes – im Zwickel zwischen Dachauer Straße und Niederbronner Weg – befindet sich ein Privatgarten (Flur-Nr. 565/3) mit mächtigem, gebietsprägendem Altbaumbestand (2 Buchen, 1 Hainbuche). Des weiteren findet sich auf Flur-Nr. 563/ 9 eine Birke. Im mittleren Bereich des Gebietes stehen noch einzelne weitere Bäume, die durchaus im Siedlungsinneren prägenden Charakter entwickeln. Es handelt sich hier um eine Birke auf Flur-Nr. 563/2, eine Linde und eine Kiefer auf Flur-Nr. 563 sowie zwei Ahorne im äußersten südwestlichen Eck der Flur-Nr. 563/4. Außer dieses genannten Baumbestandes findet sich im gesamten Gebiet nur mehr eine Fichte sowie einzelne Obstbäume.

Auch wenn es sich bei dem beplanten Gebiet um eine Randzone der Innenstadt handelt, ist die Durchgrünung im Vergleich zu ähnlichen Bereichen nicht zuletzt aufgrund der Nutzung der unbebauten Bereiche als Parkierfläche als eher gering zu bezeichnen. Aus diesem Grund wird für das Bebauungsplangebiet trotz oder gerade wegen der Intensivierung des Baurechtes entlang der Dachauer Straße eine Verbesserung der Grünstruktur innerhalb des Gebietes angestrebt. Das bedeutet, dass als Zielsetzung die weitgehende Freihaltung der rückwärtigen, straßen- und lärmabgewandten, südseitigen Bereiche vor Bebauung oder sonstiger, flächenversiegelnder Nutzung formuliert und festgesetzt wird. Ein Großteil des vorhandenen Baumbestandes wird zur Erhaltung festgesetzt. Darüber hinaus wird zur Sicherstellung der Gleichbehandlung eine gleichmäßige Durchgrünung mit mindestens 15 % jedes Grundstückes und 1 Baum je 250 m² festgesetzt. Darüber hinaus wird im Süden der mittleren Grundstücke sowie im westlichen Teil des östlichsten Grundstückes eine private Grundstücksfläche mit Nutzungsbeschränkungen festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird auf den genannten Grundstücken die städtebaulich wirksame Offenheit und Durchgrünung erhalten bzw. wiederhergestellt. Das östliche Grundstück grenzt auf seiner Südseite an den Niederbronner Weg und erweitert mit der Erhaltung als Grünfläche den außerhalb des Planungsgebietes befindlichen Bereich des Altersheimes. Über dieses Grundstück wird auch der nach Osten hin freie und offene Hangbereich der Amperleite an die Innenstadt angebunden.

Die weiteren Festsetzungen dienen dem Bodenschutz bzw. der Sicherstellung eins angemessenen Ersatzes bei Entfernung vorhandenen Baumbestandes.

Vorschlagsliste für die Bepflanzung

Heimische Bäume I. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn (event. Sorte)
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Steil-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Heimische Bäume II. Wuchsordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Sorbus aria	Mehlbeere
alle heimischen, fruchtenden Obstbaumarten je nach dem auch Zierobst	

Heimische Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hatriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn (wg. Feuerbrandgefahr nicht in Ackernähe)

Ligustrum vulgare	Liguster
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Rosa canina	Heckenrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa multiflora	vielblütige Rose
Sambucus nigra	Hollunder
Strauchrosen	
Ribes in Arten	
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

sowie alle Obstbeerensträucher. Auch nicht heimische Blütensträucher, jedoch darf der Anteil 30% nicht überschreiten

Ausgleichsbedarf

Das Bebauungsplangebiet ist bereits durchgängig bebaut. Hinsichtlich der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB) wird kein neues Baurecht geschaffen. Das nach § 34 BauGB vorhandene Baurecht wird im Rahmen des Bebauungsplanes lediglich geordnet bzw. durch eine neue Höhenstaffelung vergrößert. Dadurch wird allerdings kein Eingriff ermöglicht, da die überbaubare Grundfläche erhalten bleibt. Vielmehr wird innerhalb des Bebauungsplanes teilweise sogar die Reduzierung vorhandener Nebengebäude vorgesehen, so dass die überbaute Grundfläche in Teilbereichen tendenziell sogar verringert werden dürfte.

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist in § 2a BauGB geregelt. „Für Bebauungspläne, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine UVP durchzuführen ist, hat die Gemeinde bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung einen Umweltbericht aufzunehmen. In Anlage 1 des UVPG ist geregelt, für welche städtebaulichen Vorhaben eine UVP erforderlich ist. Das Bebauungsplangebiet erreicht in keinem der in der Anlage 1 genannten städtebaulichen Vorhaben die Vorprüfwerte. Das bedeutet, dass weder eine Vorprüfung im Sinne des UVPG noch die Ausfertigung eines Umweltberichtes erforderlich werden.

Technische Infrastruktur – Ver- und Entsorgung

- Die Strom-, Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch das bestehende Netz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck.
- Die Fernwärmeversorgung erfolgt durch das bestehende Netz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck.
- Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Netz der Stadt Fürstenfeldbruck.
- Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck.
- Die Erdgasversorgung erfolgt durch das bestehende Netz der Erdgas Südbayern GmbH. In der Dachauer Straße und im Theresianumweg ist eine HD-Leitung vorhanden.

Bauliche Dichte der Einzelgrundstücke (Bestand / Planung)

Fl.Nr.	Grund-stück m²	Grundfl. ist m²	Vollge-schosse	Geschoss-Fläche ist	Grundfl. geplant	Vollge-schosse	Geschossfl. geplant	GFZ Ist	GFZ lt.Plan
WB Dachauer Strasse									
563	1567	188	II	376	370	II	740	0,24	0,47
563/ 2	623	214	III	642	225	III+II	650	1,03	1,04
563/3	571	93	II	186	100	III	300	0,33	0,53
563/4	754	86	II	172	200	III	600	0,23	0,80
563/5	399	80	II	160	130	III	390	0,40	0,98
563/6	312	60	II	120	60	III	180	0,38	0,58
563/7	600	88	II	176	160	III	480	0,29	0,80
563/8	510	182	II	364	185	II	370	0,71	0,73
563/9	441	146	II	292	160	II	320	0,66	0,73
563/10	330	98	II	196	130	II	260	0,59	0,79
563/11	297	137	II	274	140	II	280	0,92	0,94
565/3	698	115	II	230	140	II	280	0,33	0,40
Gesamtgebiet	**7.102**	**1.487**		**3.188**	**2.000**		**4.850**	**0,45**	**0,68**
					zuzügl. 1/2 Dachg.		1.000		
					Summe		**5.850**		**0,82**

Hinweis: Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche, die traufseitige Außenwandhöhe sowie die Dachneigung definiert. Geschossflächen, Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) sind ausschließlich als Orientierungswerte zu verstehen.

Fürstenfeldbruck, den 30.11.2004

Sepp Kellerer	Walter Graber	Christian Ufer
1. Bürgermeister	Architekt / Stadtplaner	Landschaftsarchitekt

Planverfasser:

OPLA Büro für Ortsplanung & Stadtentwicklung
Reg. Baumeister Arch. Dipl.Ing. W.Graber
Kirchplatz 8, 82319 Starnberg
Tel. 08151-79303 Fax -79331
E-mail: OPLA-Starnberg@t-online.de

In Arbeitsgemeinschaft mit

Terrabiota Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Christian Ufer, Starnberg
und
Dipl.-Geogr. SRL Paul Bickelbacher
Verkehrsplaner, München