

Stadt Fürstenfeldbruck

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 50/11-1

## „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“

### 1.Änderung

Stand: Entwurf 20.10.2021

## Begründung



Luftaufnahme des Planungsgebiet

Vorhabenträger : IK Projekt FFB GmbH & Co. KG, Unterwattenbach  
Planverfasser : Zwischenräume Architekten+Stadtplaner GmbH  
mit Landschaftsarchitektin Barbara Weihs, München

Gliederung

## **1. Geltungsbereich**

## **2. Planrechtliche Voraussetzungen**

- 2.1 Landesplanung / Landesentwicklung Bayern
- 2.2 Regionalplan
- 2.3 Flächennutzungsplan
- 2.4 Bebauungsplan

## **3. Anlass und Zweck der Planung**

## **4. Plangebiet**

- 4.1 Lage und Umgebung
- 4.2 Bestehende Grundstücksnutzung
- 4.3 Bestehende Dienstbarkeiten
- 4.4 Topographie und Bodenbeschaffenheit
- 4.5 Vegetationsbestand
- 4.6 Altlasten und Denkmalschutz

## **5. Planungsvorhaben**

- 5.1 Gebietskategorie und Nutzungen
- 5.2 Bebauung
  - 5.2.1 Baukörper und Einfügung
  - 5.2.2 Wohnformen
  - 5.2.3 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.2.4 Abstandsflächen
- 5.3 Erschließung
  - 5.3.1 Anschließender Straßenraum
  - 5.3.2 Öffentlicher Nahverkehr
  - 5.3.3 Fahrerschließung und Stellplatznachweis auf dem Grundstück
  - 5.3.4 Durchwegung des Grundstücks
  - 5.3.5 Feuerwehr

## **6. Geräuschemissionen**

- 6.1 Geräusch Kinderkrippe
- 6.2 Fazit

## **7. Energie**

## **8. Flächenbilanz**

## **9. Grünordnung**

- 9.1 Grünordnung allgemein
- 9.2 Grünordnerische Vorgaben aufgrund der Bestandssituation
- 9.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 9.4 Grünordnungsplanerische Festsetzungen

## **10. Auswirkungen der Planung**

## **11. Anlagen**

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flur-Nr 1000/1 der Gemarkung Fürstenfeldbruck, ein Baugrundstück mit einer Größe von 3.331 qm, sowie Teilflächen der Flur-Nrn 1000/8 und 1000/31 im anliegenden Straßenraum des Kurt-Huber-Rings mit 472 qm. Mit diesem Bebauungsplan wird jedoch das Baugrundstück um ca 139 qm zugunsten einer großzügigeren öffentlichen Verkehrsfläche verkleinert.

## 2. Planrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Landesplanung / Landesentwicklung Bayern

Fürstenfeldbruck liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, in der Region 14 München und ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Für die Region 14 wird für den Zeitraum 2020 bis 2030 ein Bevölkerungswachstum mit über 3% vorausgerechnet. Die folgenden 2 Ziele und Grundsätze des LEP 2013, zuletzt fortgeschrieben am 1.1.2020, sind bei dieser Planung speziell maßgeblich:

- 2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen:

(Z) In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.

- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen...

### 2.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region München, Fortschreibung 1.4.2019, weist das Gebiet als Hauptsiedlungsbereich aus. Er nennt unter A I u.a. folgende Herausforderungen der regionalen Entwicklung:

G1.4 Bestehende ... Infrastruktureinrichtungen sollen effektiv genutzt werden.

Z 2.2 Voraussetzungen für sozial ausgewogene, identitätsstiftende Strukturen sind zu schaffen. Bei Bebauungsplänen ab 50 Wohneinheiten sind Flächenanteile für preisgedämpften, geförderten Wohnungsbau vorzusehen (zB. Einheimischen Modell, Sozialgerechte Bodennutzung).

Die Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsprogramm LEP werden hier unter B II „Siedlung und Freiraum“ weiter präzisiert:

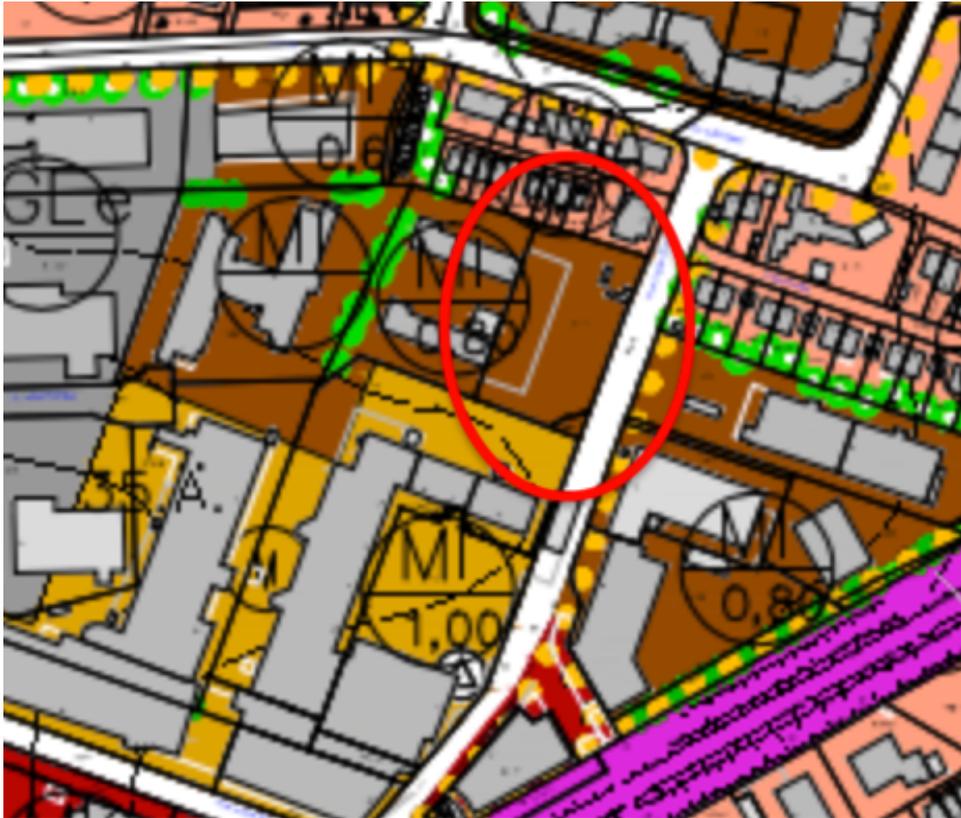
Z 2.3 In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.

Z 3.2 Die Nutzung bestehender Flächenpotentiale für die stärkere Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf zu Fuß oder mit dem Rad erreichbare Haltepunkte des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV), bei angemessen verdichteter Bebauung, zu konzentrieren.

Z4.1 Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. ...

### 2.3 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff des geltenden Flächennutzungsplans der Stadt Fürstenfeldbruck (Stand vom 27.05.2020). In diesem Bereich ist ein Mischgebiet dargestellt – in Zusammenhang mit Mischgebietsflächen im Westen und Osten. Im Norden bestehen Wohnflächen, im Süden rund um den Geschwister-Scholl-Platz grenzt eine „gemischte Baufläche“ an. Die gemischte Baufläche ist im Bebauungsplan Nr.50/9 von 2004 als Kerngebiet ausgewiesen. Die Geschosflächenzahlen GFZ für die Mischgebiete sind hier mit 0,8, die der „gemischten Baufläche“ mit 1,0 angegeben.



Die vorgesehene Nutzung wäre grundsätzlich in einem Mischgebiet zulässig. Die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ auch wurde erst 2017 in die BauNVO aufgenommen. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Ausweisung eines „Urbanen Gebiets“ angepasst.



Rechtskräftiger Bebauungsplan von 2008

## 2.4 Bebauungsplan

Für das Grundstück besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr 50/11 von 2008. Sein Umgriff geht über den der jetzt geplanten Änderung vor allem nach Westen hinaus (incl. FlurNrn.1000/30, 1000 und 1000/7).

Der Bebauungsplan weist im jetzt überplanten Bereich analog dem FNP ein Mischgebiet aus. Dieses jetzt durch die Änderung betroffene Mischgebiet umfasst zusätzlich das westlich angrenzende Grundstück Flur Nr.1000/30. Das ursprünglich zusammenhängende Grundstück ist zwischenzeitlich

in die Flur Nrn. 1000/1 und 1000/30 getrennt. Dabei wurde eine Reihe von Dienstbarkeiten zugunsten des westlichen Grundstücks vertraglich vereinbart, die zu beachten sind. Der westliche Bereich ist heute mit Seniorenwohnungen bebaut. Im östlichen, jetzt überplanten Bereich besteht auf einem Teilbereich eine Tiefgarage mit Rampe, sonst ist es noch unbebaut.

Für das beabsichtigten Bauvorhaben ist eine grundsätzliche Änderung und Anpassung der Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans erforderlich. Die Änderung soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden.

Das Verfahren für diese 1. Änderung des Bebauungsplans 50-11 soll gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt werden. Mit dem Flächenumfang von 3.800 qm und einer Grundfläche von 1.550 qm sind die in § 13a Abs.1(1) BauGB genannten Voraussetzungen klar eingehalten. Von einer Umweltprüfung und der Anwendung der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung kann daher abgesehen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange soll jedoch in 2 Schritten durchgeführt werden.

### **3. Anlass und Zweck der Planung**

Ziel ist eine Nachverdichtung mit Schwerpunkt Wohnen zur Deckung des anhaltend hohen Wohnungsbedarfs des Mittelzentrums Fürstenfeldbruck mit heute über 37.000 Einwohnern. Dafür ist eine zeitgemäße Wohnbebauung in dieser günstigen Lage geplant. Der S-Bahn-Halt Buchenau ist knapp 170 m entfernt, das Einkaufszentrum um den Geschwister-Scholl-Platz befindet sich in Sichtentfernung. Für den dringenden örtlichen Bedarf soll außerdem eine 2-gruppige Kinderkrippen-Einrichtung untergebracht und gesichert werden.

In diesem Zusammenhang soll auch der Zugang zum Geschwister-Scholl-Platz deutlich aufgewertet und eine bestehende unattraktive Brachfläche in bebauter Umgebung angemessen genutzt werden. Da gleichzeitig eine Umgestaltung des Straßenraums geplant wird, ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche nicht der Bestand sondern die beabsichtigte Umgestaltung als Hinweis dargestellt.

Für dieses Grundstück besteht ein Architekturkonzept der PAB Architekten in Erfurt, das diesen Zielen entspricht und dem Fachbeirat der Stadt seit 2015 mehrfach, zuletzt am 28.1.2021, vorgestellt und dort befürwortet wurde. Das Konzept sieht im Erdgeschoß entlang der Straße eine Kinderkrippe und gewerbliche Nutzungen sowie in den Obergeschossen ein breit gefächertes Wohnungsangebot vor.

Die hier für einige Zeit beabsichtigte Nutzung „Seniorenwohnen“ – im Zusammenhang mit dem Seniorenwohn- und -pflegeheim und dem Betreuten Wohnen im westlichen Abschluss – wurde nach einem Eigentümerwechsel fallengelassen. Jetzige Eigentümerin ist die IK Projekt FFB GmbH & Co.KG, in 84051 Unterwattenbach.

### **4. Plangebiet**

#### **4.1 Lage und Umgebung**

Das Planungsgebiet befindet sich südwestlich der Innenstadt von Fürstenfeldbruck im Ortsteil Buchenau. Innerhalb von Buchenau liegt es in Sichtweite des Geschwister-Scholl-Platzes - der zweite zentrale Versorgungsbereich in Fürstenfeldbruck neben der Innenstadt - mit einem umfangreichen Angebot an Einzelhandel, Gastronomie, Kino und Dienstleistungen.

Im Nordwesten grenzt ein Seniorenwohn- und -pflegeheim an. Im Nordosten befindet sich Wohnbebauung mit Reihenhäusern bzw. im direkten Anschluss ein Wohn- und Geschäftshaus. Östlich des Kurt-Huber-Rings befinden sich größere Baukomplexe mit diversen gewerblichen Nutzungen.

Der S-Bahn-Halt der S4 (Geltendorf -Trudering) liegt in knapp 170 m Entfernung, Bushaltestellen sind noch schneller zu erreichen.

Außerdem liegt das Plangebiet zwischen den beiden großen Erholungsgebieten Rothschaiger Forst im Nordwesten (Wegentfernung 700m) und der Amperaue und Amperleite im Südosten (Wegentfernung 1km bei ca 500m Luftlinie). Südlich der Amper führt der Zubringer des Münchener Jakobswegs „Freising-Inning am Ammersee“ hier vorbei.

#### 4.2 Bestehende Grundstücksnutzung

Das Planungsgebiet liegt zurzeit weitgehend brach und stellt sich als unfertige Baulücke dar. Im Süden und Westen bestehen asphaltierte Fahrspuren, im Westen mit Tiefgaragenrampe und anliegenden Stellplätzen. Die Fahrspuren und Rampe werden von den Bewohnern und Besuchern des Nachbargrundstücks FI-Nr.1000/30 benutzt. An der Westseite besteht eine Tiefgarage mit einer offenen großflächigen Abgrabung entlang ihrer Ostseite, die zum Weiterbau vorgesehen ist. Sonst sind die Oberflächen geschottert, mit einzelnen betonierten Teilflächen und Schacht-abdeckungen. Das Gelände ist bis auf die befahrenen Flächen in Westen und Süden mit Bauzäunen gegen Betreten gesichert.

#### 4.3 Bestehende Dienstbarkeiten

Im Zuge der Grundstücksteilung in Flur Nr. 1000/1 und Flur Nr.1000/30 wurden eine Reihe von Dienstbarkeiten rechtlich vereinbart. Das Grundstück FI-Nr.1000/30 ist zwar über einen öffentlichen Geh- und Radweg innerhalb einer schmalen weiter westlich gelegenen Grünfläche erreichbar, liegt aber nicht mehr an einer öffentlichen Straße.

Außerdem wurden Rechte zugunsten der Grundstücke um den Geschwister-Scholl-Platz vereinbart. Es bestehen folgende Dienstbarkeiten:

- Unterlassungsverpflichtung einer Verkaufsfläche „Food“ mit 700qm zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flur-Nr.1000/15 – im Tausch gegen 700qm Non Food- Nutzung. 2001 hatten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 50/7 „Löwengasareal“ Träger öffentlicher Belange aus landesplanerischen Erwägungen heraus eine quantitative und qualitative Beschränkung der Einzelhandelsflächen für den Bereich um den S-Bahn-Halt Blumenau gefordert. Daraufhin wurden bei den in diesem Umgriff befindlichen Teilbaugebietungsplänen 50/9 „Geschwister-Scholl-Platz“ und 50/11 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“, die fast gleichzeitig aufgestellt wurden, den einzelnen Baugebieten zulässige Größen und Arten der Einzelhandelsflächen in Dienstbarkeiten zugeteilt. Im Bebauungsplan 50/11 von 2008 wurde entsprechend für das jetzt erneut überplante Gebiet im EG und OG eine Verkaufsfläche mit 1400qm zugelassen und in der Begründung auf die Beschränkung auf nur Non-Food-Nutzungen ohne oder mit bedingter Zentrenrelevanz hingewiesen. Um jetzt in diesen Vorhaben zumindest eine kleine Verkaufsfläche von Lebensmitteln zu ermöglichen, zB ein Backwarenverkauf im Zusammenhang mit einem Café, werden 800qm Verkaufsfläche „Food“ zugelassen, von denen aufgrund der Dienstbarkeit dann noch 100qm Verkaufsfläche realisierbar sind. Die Fläche liegt damit deutlich unter einer landesplanerisch relevanten Größe. Mit der jetzt vorliegenden Gebäudeplanung (hier gesichert durch Vorhabenpläne) ist die Gewerbefläche, ohne gewerbliches Wohnen, auf die Nutzfläche von ca 360 qm reduziert und in 2 unterschiedlich große, nicht direkt zusammenlegbare Einheiten gegliedert. Es wird insgesamt keine Errichtung einer großflächigen Verkaufsfläche mehr verfolgt, dh auch nicht als Verkaufsfläche für Non Food- Artikel.
- Bauverpflichtung zugunsten der Stadt Fürstenfeldbruck (UrNr.1801 S/2010) zu einem zeitnahen Bauantrag nach Rechtskraft einer Bebauungsplanänderung ist nach Aufgabe der damals vorgesehenen Bebauungsplanänderung (Vorentwurf 25.11.2014 vom Büro Köckeis, Deggendorf) nicht mehr aktuell. Die Umsetzungsbereitschaft dieser neuen Bebauungsplanänderung ist durch die Aufstellung als Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplänen hinlänglich gewährleistet. Eine im Grundbuch nicht näher erläuterte Nutzungsbeschränkung beruht nach Auskunft der Stadt ebenfalls auf der damals vorgesehenen Bebauungsplanänderung und ist nicht mehr aktuell.



#### 4.4 Topographie und Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück ist – bis auf die künstliche Abgrabung entlang der Tiefgarage in der Mitte des Grundstücks - weitgehend eben. Entlang der Straße variierten die Höhen zwischen 538,91m bis 539,17m, entlang der Westseite 538,99m bis 539,45m (DHHN 2016). Der Grundwasserstand liegt bei 17,6 m unter der Geländeoberkante.

#### 4.5 Vegetationsbestand

Das Grundstück selbst weist keinen nennenswerten Vegetationsbestand auf. Ca 1/3 der Fläche ist bereits durch die Zufahrt und die Anlage der bestehenden Tiefgarage versiegelt. Auf der noch verbliebenen Kiesfläche des Baugrundes hat sich zum Teil Trockenvegetation ausgebildet (siehe Kurzgutachten AVEGA vom 4.5.2020).

Im öffentlichen Straßenraum sind 5 Bäume entlang der Fahrbahn vorhanden.

#### 4.6 Altlasten und Denkmalschutz

Altlastenkataster und Bodenuntersuchungen haben keine Hinweise auf Altlasten ergeben. Weder im Planungsgebiet noch im näheren Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke oder werden Bodendenkmäler vermutet.

### 5. Planungsvorhaben

#### 5.1. Gebietskategorie und Nutzungen

Es wird für dieses Baugrundstück die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ nach § 6a BauNVO gewählt. Diese Kategorie entspricht den jetzt geplanten Nutzungen in dieser zentralen Lage, d.h. der beabsichtigten Nutzungsmischung mit Schwerpunkt Wohnen auf dem Grundstück ergänzt mit einer sozialen Einrichtung und Gewerbe, sowie der gemischt genutzten Umgebung, der städtebaulich angemessenen baulichen Ausformung und Dichte und den diversen Verflechtungen mit dem westlichen Nachbargrundstück.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs.3, wie Vergnügungsstätten oder Tankstellen, werden hier ausgeschlossen:

- Tankstellen, um am Zugang zum Geschwister-Scholl-Platz eine standortgerechte und hochwertige Nutzung zu sichern,
- Vergnügungsstätten, da dieses Grundstück nach kommunalen Vergnügungsstätten-Konzept außerhalb des Bereichs um den S-Bahn-Halt Blumenau liegt, in dem Vergnügungsstätten voraussichtlich zu keinen Nutzungskonflikten führen.

Auf dem Grundstück sind in den Erdgeschoßflächen entlang der Straße - am Eingang zum Geschwister-Scholl-Platz - gewerbliche Nutzungen sowie eine Kinderkrippe festgesetzt. Alle anderen Flächen sollen vor allem für Wohnzwecke genutzt werden. Dabei ist ein vielfältiges Angebot für eine gute soziale Mischung zu berücksichtigen. Ein Anteil an geförderten Wohnungen ist vorgesehen und wird im Städtebaulichen Vertrag festgelegt.

In den beiden Gewerbeeinheiten sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, oder Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Es wird eine Verkaufsfläche „Food“ zugelassen, bei der von den in der Festsetzung 3.2 angegebenen 800 qm Verkaufsfläche aufgrund einer Dienstbarkeit nur 100 qm umsetzbar sind. Damit soll ein Lebensmittelverkauf im räumlichen Zusammenhang mit einer Restauration ermöglicht werden. Grundsätzlich ist aber eine großflächige Verkaufsfläche, wie sie nach dem noch gültigen Bebauungsplan für Non Food- Artikel möglich wäre, nicht mehr geplant.

## 5.2. Bebauung

### 5.2.1 Baukörper und Einfügung

Wie schon im bisherigen Bebauungsplan vorgesehen, wird der Baukörper parallel zum Kurt-Huber-Ring ausgerichtet. Damit wird der Straßenraum gefasst und der Weg zum Geschwister-Scholl-Platz aufgewertet.

Dieser Baukörper wird entsprechend den Bedingungen durch Dienstbarkeiten und einzuhaltenden Abstandsflächen in der Höhe modelliert und er weist zwischen 3 und 7 Geschossen auf. Die Ausbildung eines 7-geschossigen Turms entspricht dabei städtebaulich der Sondersituation. Mit diesem Turm soll Kontakt zum Geschwister-Scholl-Platz aufgenommen werden.

Um eine maßstäbliche Gliederung des Baukörpers zu erhalten, werden die Geschößzahlen im Plan differenziert angegeben und dazu die jeweiligen maximalen Wandhöhen.

Vorgaben zu Werbeanlagen an den erdgeschossigen Nutzungen wurden aus dem Bebauungsplan 50/9, V+E- Plan 50/13-2 und zum Geschwister-Scholl-Platz übernommen, um hier eine Kontinuität zu erhalten - ausgenommen die Zulässigkeit von Großflächen-Werbeanlagen, deren Angemessenheit bei der hier geplanten Nutzungsmischung nicht gesehen wird.

Im Bereich der Kindertagesstätte ist eine Überdachung des Eingangsbereiches und der Spielflächen über dem Erdgeschoß als Wetterschutz zugelassen. Diese Überdachung darf in Teilbereichen auch das Maß von 1,5m bis zu 2,00m überschreiten.

### 5.2.2 Wohnformen

Es ist eine breite Mischung vom 1-Zimmer-Mini-Appartement bis zur 4-Zimmer-Familienwohnung geplant. Für die 1-Zimmer-Wohnungen im Erdgeschoß, nach Westen ausgerichtet, sind als gewerbliches Wohnen zusätzliche Service- Angebote und Möblierung vorgesehen im Sinne von „Zeitwohnen“ zum vorübergehenden (Arbeits-) Aufenthalt in Fürstfeldbruck oder als Starterwohnung bei einem Umzug hierher.

Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan wird der Anteil der geförderten Wohnungen festgelegt.

### 5.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Für die einfachere Umsetzung und Überprüfbarkeit der Bebauungsdichte werden die maximal zulässigen Geschößflächen und Grundflächen mit absoluten Werten angegeben. Es werden

- eine Geschößfläche mit 5.550 qm und
- eine Grundfläche mit 1.550 qm sowie
- eine erweiterte Grundfläche einschließlich der Flächen nach § 19 (4) BauNVO mit 3.128 qm zugelassen.

Um eine gute Energieeffizienz zu fördern, darf die Wärmedämmung der Außenwände die zulässige Geschößfläche bis zu einem gewissen Maß überschreiten.

Das Baugrundstück wird mit diesem Bebauungsplan zugunsten des öffentlichen Straßenraumes für einen attraktiven Gehweg verkleinert. Bezogen auf das jetzt reduzierte Baugrundstück mit ca.3192 qm (bisher 3.331 qm) ergibt die Geschößfläche eine Geschößflächenzahl GFZ von 1,74 und bleibt damit unter der Höchstgrenze GFZ 3,0 (§17 BauNVO) für ein Urbanes Gebiet.

Bezogen auf das Baugrundstück ergeben die Grundflächen eine GRZ von unter 0,5 und unterschreiten damit auch hier die Höchstgrenze GRZ 0,8 (§17 BauNVO) für ein Urbanes Gebiet.

Die erweiterte Grundflächenzahl (GRZ+) – d.h. einschließlich der Flächen nach § 19 (4) BauNVO- überschreitet dagegen mit 0,98 den dort genannten Grenzwert von 0,8. Das beruht vor allem auf den Dienstbarkeiten für das benachbarte Grundstück Flur Nr. 1000/30 mit Geh- und Fahrrechten, den übernommenen Dienstbarkeiten für die Feuerwehr, sowie auf der Aufweitung des Gehweges entlang der Straße bis an die Fassade. Betrachtet man jedoch die beiden verflochtenen Grundstücke Flur Nrn. 1000/1 und 1000/30 gemeinsam, die auch im bisherigen Bebauungsplan 50/11 von 2008 als ein zusammenhängendes Mischgebiet zusammengefasst sind, so wird für beide Grundstücke zusammen die erweiterte Grundflächenzahl (GRZ+) von 0,8 nicht mehr überschritten. Damit wird dieser Wert bereits im engen Umgriff wieder ausgeglichen und der Grenzwert eingehalten.

Die Grundfläche und Geschoßfläche haben sich gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans von 2008 deutlich erhöht. Dort waren für das MI auf Flur Nr 1000/1 und 1000/30, d.h. auf einer Grundstücksfläche von 7.412 qm, eine zulässige Grundfläche von 2.994 qm und eine Geschoßfläche von 6.750 qm festgesetzt. Teilt man diese Werte im Verhältnis der dortigen Festsetzungen auf, so ergeben sich für die jetzt bestehende Flur Nr. 1000/1 mit einer Größe vom 3.331 qm eine daraus abgeleitete Grundfläche von 1.346 qm und eine Geschoßfläche von 3.510 qm. Diese Werte ergäben in Bezug auf die jetzige Grundstücksgröße mit 3192 qm eine GRZ von 0,42 und eine GFZ von 1,1.

Eine Erhöhung dieser Werte entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der zentralen Lage, der städtebaulichen Aufwertung des Bereichs und dem dringenden Bedarf vor allem an Wohnungen und der Kinderkrippe.

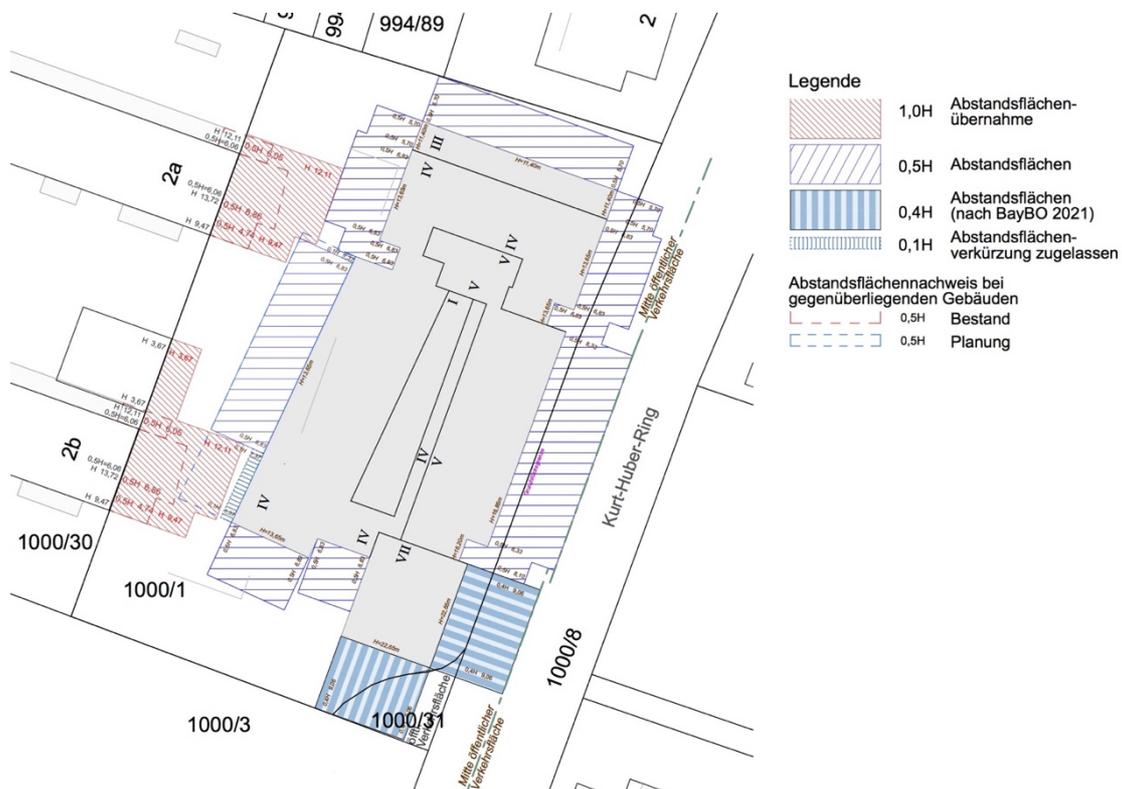
#### 5.2.4 Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gilt neben Art.6 BayBO im Stand von 1.2.2021 die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Großen Kreisstadt Fürstentfeldbruck“ vom 27.1.2021. Für ein Urbanes Gebiet sind danach Abstandsflächen mit einer Tiefe von 0,4 H und mindestens 3m nachzuweisen.

Dieses Bauvorhaben ist in ein rundum bebautes Gebiet eingefügt. Da für die Bauten der Umgebung bei ihrer Errichtung noch größere Abstandsflächenvorgaben einzuhalten waren, sollen hier aus Gründen des Nachbarschutzes zu den näher heranrückenden Gebäuden im Westen und Norden vergrößerte Abstandsflächen mit mindestens 0,5 H nachgewiesen werden.

Lediglich für den 7-geschossigen Gebäudeturm im Südosten wird die Vorgabe nach BayBO mit 0,4H als ausreichend angesehen. Damit soll hier entsprechend dem Vorschlag des Fachbeirates aus städtebaulichen Gründen ein markanterer Gebäudepunkt, ein „Turm“ am Eingang in den Geschwister-Scholl-Platz ermöglicht werden. Die umgebende Bebauung im Süden und Osten hält einen so weiten Abstand ein, dass bei Vernachlässigung der Grundstücksgrenzen Abstandsflächentiefen in voller Wandhöhe dargestellt werden könnten.

Die nachzuweisenden Abstandsflächen (siehe unten) beziehen sich auf die Grundstücksgrenzen und die Straßenmitte. Dabei wird die Aufweitung der Verkehrsfläche bis an das Gebäude und damit eine ungünstige Verschiebung der „Straßenmitte“ bereits berücksichtigt.



Abstandsflächennachweis

Eine besondere Situation ergibt sich an den grenzständigen fensterlosen Giebeln im Westen, für die Abstandsflächenübernahmen in voller Wandhöhe - ohne Berücksichtigung des schon damals anwendbaren 16m-Privilegs - in das Grundbuch eingetragen wurden.

Um einerseits Überlappungen von Abstandsflächen hier zu vermeiden und andererseits dem Wunsch des Fachbeirates zu entsprechen, den westlichen Gebäudeflügel nach Westen aufzuklappen, werden gegenüber den Giebeln für die Neubebauung bis auf 0,1 H reduzierte Abstandsflächen zugelassen. Bei dieser Reduzierung entspricht die reale Entfernung der gegenüberliegenden Gebäudewände noch mindestens der Summe der 0,5 H-Abstandsflächen (Abb: gestrichelte Linien). Die ausreichende Belichtung und Besonnung bleiben damit gewährleistet, der Bestand weist hier ohnehin kein Fenster auf.

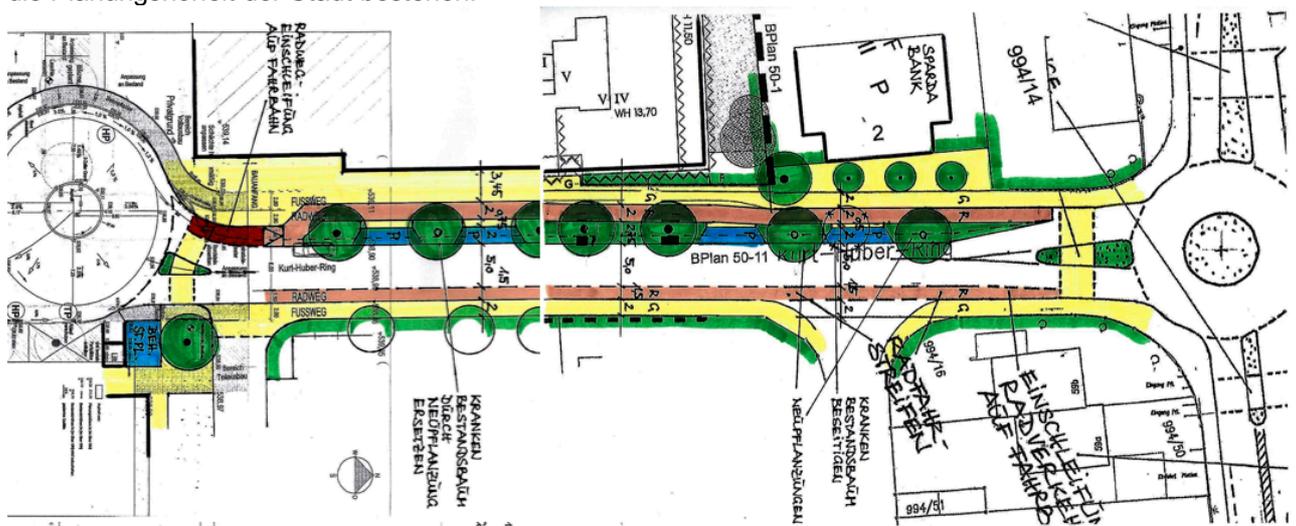
### 5.3. Erschließung

#### 5.3.1 Anschließender Straßenraum

Das Grundstück wird direkt vom Kurt-Huber-Ring erschlossen.

Es liegt ein Umgestaltungsvorschlag vom Brucker Verkehrsforum für den Kurt-Huber-Ring vor, bei dem die Fahrbahn auf 6,5m verschmälert und die bestehende anliegende Fahrbahnkante, um ca 1m weiter nach Osten in die bestehende Fahrbahn hinein verschoben wird. Die Achse der Baumstandorte entspricht dem Bestand, nur sind die Baumabstände gegenüber den Standorten vor Ort in der Skizze etwas verschoben. Die Bäume können erhalten werden, sofern sie vital sind, und auch das Oberflächenwasser von Geh- und Radweg -soweit höhenmäßig möglich- in die Grünfläche eingeleitet werden.

Diesen Planungsvorschlag mit der neuen Zonierung der Straße möchte die Stadt umsetzen. Deshalb wird diese Umgestaltung mit der verschobenen Fahrbahnkante im Bebauungsplan als Hinweis dargestellt und nicht die bestehende Situation. Aufgrund der Darstellung als Hinweis bleibt die Planungshoheit der Stadt bestehen.



Vorschlag Brucker Verkehrsforum Nord >

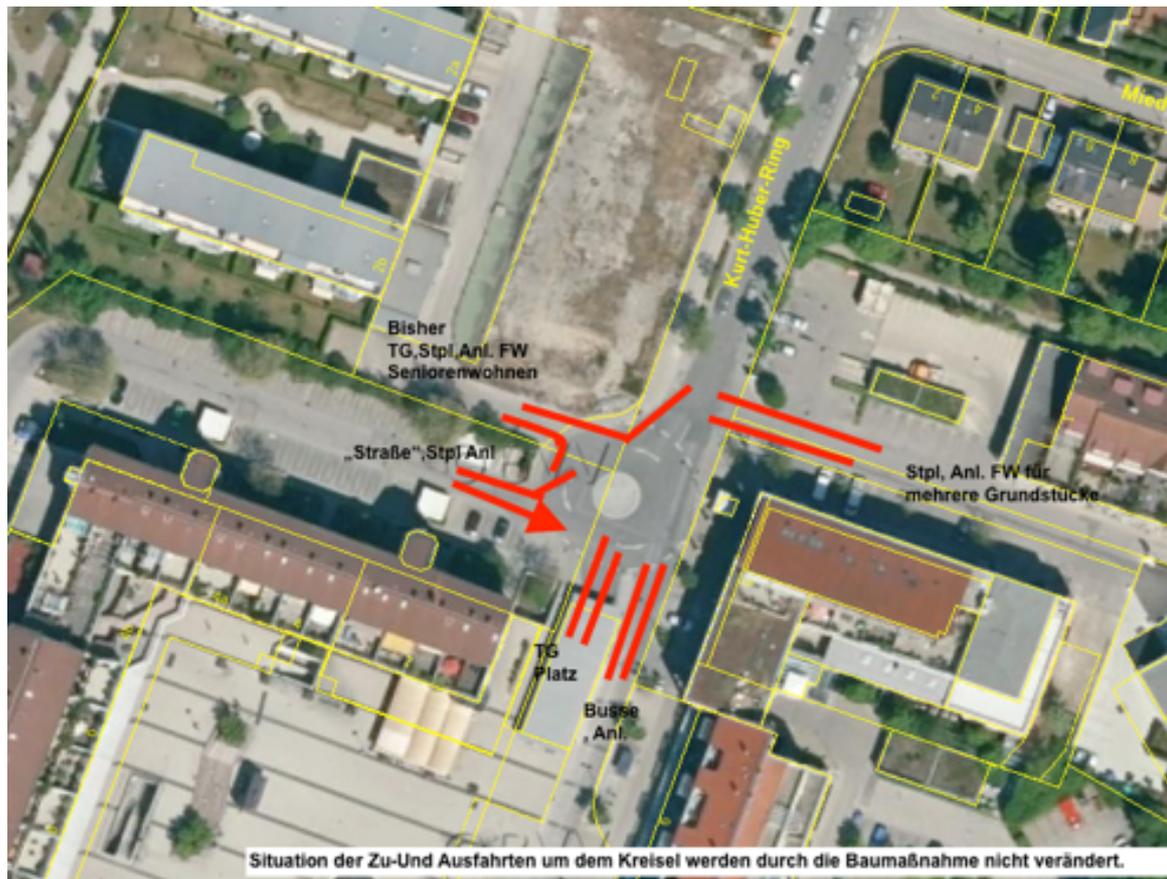
Die öffentliche Verkehrsfläche wird bis zum Gebäude aufgeweitet – vor allem zugunsten des Gehwegs und seiner einheitlichen Gestaltung.

Mit der Aufweitung wird die Qualität des Zugangs zum Geschwister-Scholl-Platz erhöht und das nördliche Gebiet besser an den Platz angebunden. Der bestehende anliegende Radweg wird beibehalten, nur geringfügig verschoben - zugunsten der neu angelegten öffentlichen Parkplätze einschließlich Sicherheitsstreifen.

#### 5.3.2 Öffentlicher Nahverkehr

Das Grundstück ist sehr gut an das Netz des öffentlichen Verkehrs angeschlossen.

Der S-Bahn-Halt Buchenau der S4 an der Zugtrasse München/Lindau ist ca. 170 m entfernt, noch näher liegen die Bushaltestellen der Linien X900, 836, 838 und 840 auf dem Geschwister-Scholl-Platz und etwas weiter die Bushaltestelle 873 an der Industriestraße/Otl-Aicher-Straße.



### 5.3.3 Fahrerschließung und Parkierung auf dem Grundstück

Die bestehende Zufahrt im Süden zur Tiefgaragenrampe, die auch zum Erreichen der Tiefgarage auf Flur Nr. 1000/30 dient, wird beibehalten, ebenso die Fahrspur im Westen auf dem Grundstück mit den daran aufgereihten oberirdischen Senkrechtstellplätzen entlang den Grenzen. Damit wird die Zufahrtssituation gegenüber dem Bestand nicht geändert.

Aufgrund der guten Erreichbarkeit eines hier umfangreichen Angebots an öffentlichen Verkehrsmitteln, des vielfältigen Radwegeangebots und das unmittelbar in der Nachbarschaft vorhandene reichhaltige Versorgungsangebot wird entsprechend des für dieses Grundstück erarbeiteten Mobilitätskonzepts vom Büro PAB-Architekten vom 3.9.2021 der geforderte Stellplatznachweis für die Wohnnutzung reduziert. Der für die Innenstadt vorgesehene Stellplatzschlüssel der kommunalen Garagen- und Stellplatzsatzung wird angewendet: Für alle Wohnungen bis einschließlich 90 qm Wohnfläche ist 1 Stellplatz, für größere Wohnungen 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Der Nachweis für andere Nutzungen ist entsprechend der städtischen Satzung zu erbringen. Es werden alle nachzuweisenden Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht. Ein errechneter Überhang mit 5 Stellplätzen wird im Norden des Hofes allgemein zugänglich gehalten. Davon können 2 Stellplätze für Carsharing-Plätze zur Verfügung gestellt werden.

Außerdem werden entlang der Fahrbahn vor dem Haus öffentliche Parkplätze neu eingerichtet, die **nicht** auf die nachzuweisenden Stellplätze angerechnet werden und insbesondere dem Hol- und Bring-Verkehr der Kinderkrippe dienen. Anstelle der hier unterzubringenden öffentlichen Parkplätze ist bei Bedarf auch die Anordnung von Fahrradstellplätzen zulässig.

### 5.3.4 Durchwegung des Grundstücks

Die bestehenden Fahr – und Gehrechte auf dem Grundstück werden berücksichtigt.

Über das Grundstück sind weiterhin die beiden Wohnwege des Betreuten Wohnens zu Fuß erreichbar und die Seniorenwohnanlage bleibt damit auf kurzem Weg mit dem Kurt-Huber-Ring und dem Geschwister-Scholl-Platz verbunden.

### 5.3.5 Feuerwehr

Die Dienstbarkeiten für die Feuerwehr für die Flur Nr.1000/30 und zugunsten der Stadt Fürstenfeldbruck wurden aktualisiert (siehe Ausführungen unter 4.3). Für die Löschwasserversorgung wurde die bestehende Wasserversorgung überprüft. Der notwendige Druck und seine Vorhaltung wird in Brandschutzkonzept zur Genehmigungsplanung des Neubaus geklärt.

Aufgrund des Einsatzbereichs der Freiwilligen Feuerwehr Fürstenfeldbruck errechnet sich eine geringfügige Überschreitung der 10-minütigen Hilfsfrist i.S. Nr. 1.2 VollzBekBayFwG um 0 bis 1 Minute. Dem wird nach Auffassung des Brandschutzgutachters mit dem Gebäudeentwurf bereits Rechnung getragen. So wird bei diesem Bauvorhaben mit dem Erschließungskonzept die Hilfsfrist bereits reduziert, da kein Rangieren auf dem Grundstück erforderlich ist - die notwendigen Aufstellflächen liegen im öffentlichen Verkehrsraum des Kurt-Huber-Ringes. Außerdem stehen für die Geschosse UG bis 4. OG für alle Nutzungseinheiten jeweils **zwei bauliche Rettungswege** zur Verfügung. Lediglich für zwei Nutzungseinheiten im Süd-Turm (5.OG und 6.OG) wird der zweite Rettungsweg über Geräte der Feuerwehr sichergestellt- eben direkt von der Straße.

Da es sich zudem um ein Gebäude der Gebäudeklasse 5 handelt, werden alle tragenden und aussteifenden Bauteile, Trennwände und Decken gem. den Forderungen der BayBO aus feuerbeständigen Bauteilen hergestellt, d.h. diese Bauteile besitzen einen 90-minütigen Feuerwiderstand.

So können betroffene Personen der o.g. Nutzungseinheiten, bei Entfall des ersten Rettungsweges, die verlängerte Hilfsfrist innerhalb der Nutzungseinheit überwinden und sich am Fenster bzw. der Loggia bemerkbar machen. Das ist auch von Vorteil für die Nutzung der Kinderkrippe im Erdgeschoss. Hier können zudem die Kinder an 3 Fassaden und aus allen Aufenthaltsräumen unmittelbar ins Freie gebracht werden. Damit wird der Situation durch die vorbeugenden, baulichen brandschutztechnischen Maßnahmen Rechnung getragen.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung wird das Konzept abschließend geklärt.

## 6. Geräuschemissionen Kindertagesstätte

Gemäß § 22, Absatz 1a des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen werden, im Regelfall jedoch keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Auch gemäß den Empfehlungen des Bayerischen Staatsministeriums zum Lärmschutz in der Bauleitplanung [4] findet eine Beurteilung von „Kinderlärm“ in Bayern künftig nicht mehr statt.

Im vorliegenden Fall sind aus schalltechnischer Sicht keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da die hilfsweise heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV deutlich unterschritten werden. Zur Reduzierung der Geräuschbelastung und zur Vermeidung von Blendungen (im Hinblick auf die Parkplätze - Kfz-Scheinwerfer) wird jedoch auch nach Empfehlung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck/Fachgebiet Immissionsschutz die Errichtung einer Sicht- bzw. Schallschutzwand an der nördlichen Grundstücksgrenze mit einer Höhe von mindestens 1,8 m vorgesehen.

Somit können die Geräuschemissionen der Freispielfläche der Kindertageseinrichtung und die Parkplatzgeräusche für die dahinterliegenden Freiflächen der angrenzenden Wohnbebauung abgemindert werden.

## 7. Energie

Das Bauvorhaben soll an die hier schon vorhandene Fernwärmeleitung des Fernwärmenetzes West der Stadtwerke Fürstenfeldbruck angeschlossen werden. Die Energiezentrale West ist mit dem Primärenergiefaktor  $f_{P,FW}$  : 0,44 bewertet.

Für das Gebäudes wird auf Grundlage des Stadtratsbeschluss vom 29.11.2016 ein KfW 55-Effizienzhaus-Standard für die Wohnnutzung vorgegeben.

## 8. Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	3.803 qm
Baugrundstück FlurNr1000/1	3.331 qm
Einbezogene Fläche im angrenzenden Straßenraum	472 qm
<b>Baugrundstück neu</b>	<b>3.192 qm</b>
<b>Verkehrsfläche neu</b>	<b>611 qm</b>

### Baugrundstück neu (MU Urbanes Gebiet):

GF maximal	5.550 qm
GFZ	1,74 (MU max 3,0)
GR	1.550 qm
GRZ Hauptgebäude	0,49
Flächen nach §19(4) BauNVO	1.570 qm
GRZ + inkl. Flächen nach § 19 (4) BauNVO	0,98 (MU max 0,8)
Im Bereich FlurNr, 1000/1 und 1000/30 (Zusammenhang: ursprüngliches Baufeld):	
GRZ + inkl. Flächen nach § 19 (4) BauNVO	0,80 (MU max 0,8)
Nutzungsmischung, ca	
GF Wohnen	4.310 qm
GF Gewerbe, zB. gewerbliches Wohnen	400 qm
GF Gewerbe im EG, min. 2 Einheiten	510 qm
davon Verkaufsfläche Food max 100qm	
GF Kinderkrippe	<u>330 qm</u>
Summe	5.550 qm
Außenwanddämmung, zulässige GF-Mehrung	280 qm

## 9. Grünordnung

### 9.1 Grünordnung allgemein

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. Entwicklung einer innerstädtischen Fläche. Das Bebauungsplan-Verfahren kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Auch bei Zulässigkeit eines beschleunigten Verfahrens sollen die normalen Ablaufschritte der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3.1, 3.2 und 4.1, 4.2 BauGB eingehalten werden.

Weiterhin gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Ferner gelten Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt oder zulässig. Die formelle Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss daher nicht angewendet werden.

### 9.2 Grünordnerische Vorgaben aufgrund der Bestandssituation

Im Planungsgebiet sind durch bereits vorhandene bauliche Maßnahmen unveränderliche Festlegungen getroffen, die auch grünordnungsplanerische Belange betreffen. So bestehen im Süden und Westen asphaltierte Fahrspuren, im Westen eine Unterbauung mit einer Tiefgarage (TG), eine Tiefgaragenrampe und anliegende Stellplätze. Die Fahrspuren und die Rampe werden von den Bewohnern des Nachbargrundstücks FI-Nr. 1000/30 für die Erschließung der Tiefgarage und einzelner Stellplätze auf dem westlichen Grundstück mitbenutzt. An dieser Situation wird nichts geändert. Außerdem sind Flächen für die Feuerwehr zugunsten der Nachbarn mit einer Dienstbarkeit

gesichert und freizuhalten.

Die Erweiterung der TG ist für dieses Bauvorhaben an der noch offenen Ostseite der TG bereits vorbereitet und vorgesehen. Die Höhenfestlegungen sind durch den Bestand getroffen. Der TG-Aufbau ist mit 20 cm für befestigte Flächen vorgesehen. Sämtliche zur Begrünung vorgesehene Flächen müssen deshalb angehoben werden. Dabei sollen bestehende Belüftungseinrichtungen der TG, die ca. 1m über die TG-Rohdecke hinausragen, soweit möglich gestalterisch in die Freianlagen eingebunden werden.

Die Bestandssituation der Tiefgarage und deren statische Belastbarkeit machen gewisse Abweichungen von den Satzungsbestimmungen der Freiflächengestaltungssatzung (Stand Juni 2021) notwendig. Das Ziel der Satzung, eine angemessene Durchgrünung und Gestaltung von Gebäude, Baugrundstück und Kinderspielplatz sicher zu stellen, wird mit den Regelungen des Bebauungsplans gewährleistet.

### 9.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Bereits bei der Bearbeitung des Bebauungsplans 2007 gab es für das Gesamtgebiet (Nr. 50/11) keine Hinweise auf besonders seltene bzw. schützenswerte Arten. Da der derzeitige Zustand der Fläche als Baugrube und Kiesfläche diesbezüglich keine Veränderung erwarten lässt, wurde von Seiten der UNB zur Aktualisierung des Tatbestandes nur eine fachliche Begehung mit einer Vorabschätzung gefordert. Diese wurde im fortgeschrittenen Frühjahr 2020 von Herrn Dipl.-Biologen Rüdiger Urban, AVEGA, Arbeitsgemeinschaft Vegetation der Alpen, 82333 Eichenau, durchgeführt. Das Ergebnis liegt in Form eines Kurzgutachtens vom 4.5.2020 vor.

Der Gutachter stellt fest, dass die Fläche keinem nach §30 BNatSchG schutzwürdigem Bestand entspricht, auch keinem Biotoptyp nach Bayerischer Biotopkartierung und auch keinem FFH Lebensraumtyp gemäß NATURA 2000 Richtlinien. Es wurden auch bei Nachsuche keine relevanten Arten nachgewiesen. Als Grund hierfür wird die Isolation der Fläche gesehen.

Eine verbotsmäßige Betroffenheit von Anhang IV-Arten kann somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Auch für vorkommende Vogelarten sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Damit ist aktuell bestätigt, dass durch das Planungsvorhaben kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL vorliegt. Die Bebauung der Fläche führt auch zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Vogelpopulation.

### 9.4 Grünordnungsplanerische Festsetzungen

Die grünordnungsplanerischen Festsetzungen dienen zur Einbindung der Planung in den städtebaulichen Kontext und zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Maßnahme. Das Gebot der Vermeidung wird in der vorliegenden Planung im Folgenden berücksichtigt:

- Vermeidung negativer Auswirkungen auf Lokalklima sowie Flora und Fauna:

Durch die geringe Flächengröße und die ergänzenden Grünstrukturen (Dachbegrünung, Bäume, teilweise Fassadenbegrünung) und den Einsatz von Holz zur Fassadenverkleidung werden Überhitzung und negative Wirkungen auf das innerörtliche Klima soweit möglich vermieden, sowie die Durchlässigkeit des Siedlungskörpers für Flora und Fauna nicht beeinträchtigt (siehe Satzung Grünordnung).

Die Standorte für Bäume I. und II. Ordnung wurden mit Planzeichen verortet, damit diese entsprechende Berücksichtigung bei der weiteren Planung des Bauvorhabens finden können. Für Baum- und Gehölzpflanzungen sind zusätzliche Geländeüberhöhungen auf der TG zulässig.

Bei Abzug der überbauten Fläche und der Flächen für andere zugelassene Funktionen (wie Stellplätze und Zufahrten) verbleiben 563 qm zu begrünende Fläche. Hierfür werden 3 Groß- und 3 mittelgroße Bäume per Planzeichen festgesetzt.

Die aufgekanteten Vegetationsflächen auf der Tiefgarage sind insgesamt mit Sträuchern und Stauden zu begrünen. Soweit die Statik der bestehenden Tiefgarage es zulässt, sind höhere Gehölze und Bäume vorgesehen. Auch ist eine ausreichende Wasserversorgung der Bepflanzung festgesetzt.

Alle Dachflächen des Hauptgebäudes, die nicht zur Energiegewinnung, technische Aufbauten oder Belichtung genutzt werden, werden extensiv mit Gräsern und Kräutern begrünt und mit einem intensiv begrüntem Flächenanteil im Bereich der Dachterrassen ergänzt.

- Der Eingriff auf Boden und Wasser wird soweit als möglich vermieden:

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird durch festgesetzte Anforderungen an den Bodenaufbau der zu begrünenden Flächen auf den Tiefgaragenflächen (Festsetzung 5.6 und 12.7) gesichert. Retentionsleistungen entstehen durch die flächig extensiv begrüntem Dachflächen mit mindestens 12 cm Substrataufbau (Festsetzung 5.3), dem teilweise begrüntem Innenhof und den Dachgärten mit intensiv begrüntem Flächen, für die mind. 45 cm Substrathöhe vorgesehen sind.

Wegen der geringen möglichen Aufbauhöhe auf der TG unter den Belagsflächen, die kaum Retentionsvolumen ermöglicht, und der zu erwartenden stärkeren Nutzung der Erschließungs- und Parkplatzflächen wurde auf die Festlegung von wasserdurchlässigen Belägen verzichtet. Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser, soweit es über die Vegetation und die Bodenschichten der verschiedenen Ebenen nicht unmittelbar wieder in die Atmosphäre verdunsten kann, unterhalb der TG über Rigolen versickert und so dem Wasserkreislauf wieder relativ breitflächig zugeführt wird.

- Schutz vor bzw. Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Bereiche:

Die ausgewiesene Wohnnutzung wird durch die unter Punkt 10. der Satzung getroffenen Festsetzungen vor Immissionen geschützt.

Außerdem entsteht im 1. Stock der Anlage ein geschützter Innenhof für die Bewohner. Er bietet mit 285 qm brutto Bewegungs- und Aufenthaltsfläche und wird von intensiven begrüntem Pflanzbeeten durchzogen (Festsetzung 5.6). Auf den Dächern sind 2 Dachterrassen zum Aufenthalt für die Bewohner angeboten. Der Spielbereich zu ebener Erde umfasst rd. 160 qm und wird durch erhöhte Pflanzflächen gegenüber den privaten Verkehrsflächen gesichert. Wegen der notwendigen Freispielfläche der Kinderkrippe mit rund 325 qm ist das mögliche Spielplatzangebot zu ebener Erde erschöpft.

## **10. Auswirkungen der Planung**

Städtebauliche Ordnung, Soziale Auswirkungen

Insgesamt wird mit der baulich-grünordnungsplanerischen Konzeption bei der geplanten Bebauung und den daraus entwickelten Festsetzungen die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft auf das unvermeidbare Maß reduziert. Dem Gebot der Vermeidung wird Rechnung getragen. Ausgleichsbedarf im Sinne der Eingriffs-Ausgleichsregelung entsteht nicht.

Die Planung schließt einen innerstädtischen Teilbereich in Fürstenfeldbruck optisch ab. Die unmittelbar angrenzenden Quartiere erfahren mit der geplanten Bebauung eine angemessene Abrundung: in den oberen Geschossen werden Wohnungen in zentraler Lage angeboten, die erdgeschossige gewerbliche Nutzung erweitert das Nahversorgungsangebot um den Geschwister-Scholl-Platz, der integrierte Kindergarten deckt einen dringend benötigten Bedarf.

Nennenswerte Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnbebauung sind nicht zu erwarten, da die Erschließung der Gemeinschaftstiefgarage wie bisher von dem Kurt-Huber-Ring erfolgt und sich das Gebäude als abschirmender Lärmschutz positiv auf die bestehende westliche Bebauung auswirken wird.

Eine Verschattung des westlichen Nachbarn wird durch den deutlichen Abstand des Neubaus mit 15m von der westlichen Grenze, zusammen mit der Anordnung der Nachbarbebauung senkrecht zu dieser Grenze, weitgehend vermieden.

Die Verbreiterung des anliegenden Gehbereichs am Kurt-Huber-Ring wertet den Zugang zum Geschwister-Scholl-Platz, dem Stadtteilzentrum, auf. Gewidmete Eigentümerwege im Plangebiet erhalten die Durchlässigkeit des Baugrundstücks.

## 11. Anlagen

- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung  
Bericht Nr. 214068/11 vom 19.7.2021 vom Ingenieurbüro Greiner, Germering
- Kurzgutachten artenschutzrechtlicher Belange am Grundstück Kurt-Huber- Ring in Fürstenfeldbruck vom 4.5.2020 der Arbeitsgemeinschaft Vegetation der Alpen, Eichenau
- Mobilitätskonzept für das Planungsgebiet um den Kurt-Huber-Ring 3 vom 3.9.2021, erstellt durch PAB-Architekten, Erfurt mit Berechnung Stellplatzbedarf und Bedarf an Fahrradabstellplätzen
- Brandschutz: Stellungnahme Feuerwehraufstellflächen für westlichen Nachbarn mit Plänen Stand 2.6.20 und 17.9.21 von Prof. Dr.-Ing. André Spindler, Erfurt (siehe Abb. unter 4.3)
- Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Genehmigung zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Neubau eines Geschäftshauses mit Tiefgarage in den Untergrund, Kurt-Huber-Ring 2, Fl.Nr. 1000/1, Gemarkung und Stadt Fürstenfeldbruck, von Ferstl Ing.-GmbH, Landshut, 25.10.2021.
- Verschattungsstudie Kurt-Huber-Ring 3, erstellt durch PAB-Architekten, Erfurt vom 17.7.2021