

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 12/2-3

## „Am Hochfeld –West“

zwischen Kurt-Schumacher-Straße und Wilhelm-Busch-Straße  
Stadt Fürstenfeldbruck



## Beglaubigte Abschrift

Stand:

Entwurf 31.07.2012

Entwurf, geändert 14.11.2012

Endgültige Planfassung 22.10.2013

Planverfasser

Zwischenräume Architekten+Stadtplaner GmbH

Henning, Näbauer, Siedenbarg, Meneses

Blutenburgstraße 85 , 80634 München

+ B.Weih's Landschaftsarchitektin BDLA

Insterburger Straße, 7 81929 München

Stadt Fürstenfeldbruck

Oberbürgermeister Sepp Kellerer

Hauptstraße 31, 82256 Fürstenfeldbruck

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 12/2-3

## „Am Hochfeld –West“

zwischen Kurt-Schumacher-Straße und Wilhelm–Busch-Straße

Stadt Fürstenfeldbruck

- A Planzeichnung
- B Textliche Festsetzungen
- C Textliche Hinweise
- D Begründung

### Stand:

Entwurf	31.07.2012
Entwurf, geändert	14.11.2012
Endgültige Planfassung	22.10.2013

Planverfasser  
Zwischenräume Architekten+Stadtplaner GmbH  
Henning, Näbauer, Siedenburg, Meneses  
Blutenburgstraße 85  
80634 München  
+B.Weihls  
Landschaftsarchitektin BDLA  
Insterburger Straße 7  
81929 München

Stadt Fürstenfeldbruck  
Oberbürgermeister Sepp Kellerer  
Hauptstraße 31  
82256 Fürstenfeldbruck

# Präambel:

Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt gemäß

des § 2 Abs.1 und der §§ 9, 10, 12, 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 1548), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I, S.1509), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 797ff.), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.7.2009 (GVBl.S 400(401)), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S.588), zuletzt geändert durch Art.1 Nummer 13 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S.174) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466), diesen Bebauungsplan , bestehend aus Textteil und Planzeichnung,

als Satzung.

## B Textliche Festsetzungen

0. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12/2-3 dient dem Vorhaben der Kaufeigenheime Am Hochfeld GmbH & Co.KG, Wilhelm-Hauff-Straße 1a, 85586 Poing.
1. Art der Nutzung
  - 1.1 Es sind ein Sondergebiet und ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
  - 1.2 Im Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „Gemischte Nutzung aus Wohnen, Läden und großflächigem Einzelhandel“ sind nur Wohnen, 2 oder 3 Ladeneinheiten und ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig (§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO).
    - Für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb wird ein Vollsortimenter mit Schwerpunkt Lebensmittel festgesetzt.
    - In den 2-3 Ladeneinheiten sind nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
    - In den Obergeschossen wird Wohnnutzung festgesetzt. Ausnahmsweise sind Nutzungen analog § 4 Abs. 2 Nummer 3 BauNVO zulässig.
  - 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nummer 1 und 3 BauNVO zugelassen. Allgemein zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nummer 2 sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
2. Maß der Nutzung
  - 2.1 Im SO darf der Einzelhandelsbetrieb eine Nutzfläche von 1440 qm und eine Verkaufsfläche von 1050 qm nicht überschreiten. Zusätzliche Ladenflächen dürfen eine Gesamtnutzfläche von 240 qm nicht überschreiten. Dabei sind die zusätzlichen Ladeneinheiten als eigenständige Einheiten baulich vollständig getrennt vom Einzelhandelsbetrieb auszubilden (z.B. separater Zugang).
  - 2.2 Im SO darf die Baulinie an der Nordostseite des 1-geschossigen Bauteils mit einer Überdachung um bis zu 2 m überschritten werden. Sonst sind Überschreitungen ausgeschlossen.
  - 2.3 Bei den Geschoßflächen sind nur allseitig umbaute Flächen mitzurechnen. Offene Durchgänge, Balkone, sowie nicht beheizbare Wintergärten – diese sind nur im WA zulässig – sind nicht auf die Geschoßfläche anzurechnen.

- 2.4 Bei Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen sind Flächen gemäß § 20 (3) BauNVO auf die Geschossfläche anzurechnen.
- 2.5 Im SO sind die folgenden maximalen Wandhöhen abhängig von der Zahl der zulässigen Geschoßzahl zugelassen:  
 I: Wandhöhe maximal 5,50 m,  
 in Bereichen, wo technisch notwendig (Laderampe) oder mit notwendiger Brüstung:  
 maximal 6,50 m  
 II: Wandhöhe maximal 8,00 m  
 III: Wandhöhe maximal 11,95 m  
 IV: Wandhöhe maximal 14,40 m.
- 2.6 Im WA sind Traufwandhöhen bis zu 7,50 m und Firsthöhen bis zu 9,60 m zulässig.
- 2.7 Die Wandhöhen werden von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.
- 2.8 Technisch und betriebstechnisch notwendige Aufbauten für Lüftungsanlagen und Aufzugsanlagen werden darüber hinaus zugelassen, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt sind.
- 2.9 Die Decke der Gemeinschaftstiefgarage GTG ist außerhalb von Gebäuden, Terrassen- und Wegeflächen so zu errichten, dass mindestens 80 cm fachgerechter Bodenaufbau gewährleistet ist.
3. Abstandsflächen
- 3.1 Es sind die Abstandsflächen nach BayBO angeordnet. Ausgenommen sind die Abstandsflächen zwischen der nördlichen Hauszeile im WA und dem gegenüberliegenden Teil des Wohnhauses im SO, die entsprechend der Plandarstellung errichtet werden können.
- 3.2 Eine Abstandsflächenüberschreitung der Grenzen zu den Flur Nrn. 780/ 1 und 787, 787/1 mit den Abstandsflächen wird zugelassen.
4. Baukörpergestaltung
- 4.1 Als Dachform sind im Sondergebiet nur Flachdächer und im Allgemeinen Wohngebiet nur Pultdächer zugelassen. Dachgauben oder Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 4.2 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Wohnhäuser sind zulässig, wenn sie bandartig, parallel und in Abstand zur Dachkante angebracht sind.
- 4.3 Alle Hausdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen oder zur Anordnung technischer Anlagen oder zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes genutzt werden. Es ist ein durchwurzelbarer fachgerechter Bodenaufbau von mind. 8 cm Stärke des Gesamtaufbaus für eine extensive Begrünung vorzusehen.
- 4.4 Balkone, Anbauten und Terrassenüberdachungen sind innerhalb der dargestellten Bauräume zu errichten.
- 4.5 Im WA können die dargestellten Ausbuchtungen auf der Nordseite der Gebäude für Windschutz und Vordächer an den Eingängen um maximal 5,00 m in der Lage verschoben werden.
- 4.6 Im WA können auf der Südseite Anbauten in Form von Balkonen und nicht beheizbaren Wintergärten errichtet werden – auch nachträglich, jedoch nur, wenn sie einheitlich gestaltet und nach Ausführungsplänen errichtet werden, die mit den Bauanträgen eingereicht wurden.
- 4.7 Auf der Gartenseite der Gebäude sind an den Fassaden horizontal gegliederte, geschoßhohe Holzlamellen bestimmendes Gestaltungselement - im WA als Fassadentafeln und im SO als überwiegend bewegliche Holzlamellen-Schiebeläden vor den Balkonen.

## 5. Stellplätze / Nebenanlagen

- 5.1 Für die Ermittlung der nachzuweisenden Stellplätze gilt die „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS)“ der Stadt Fürstfeldbruck. Der Nachweis in einer baugebietsüberschreitenden Gemeinschaftstiefgarage ist zulässig.
- 5.2 Bei Nachweis von Stellplätzen für Nicht-Wohnnutzung in der Tiefgarage ist die freie Zufahrbarkeit der zugeordneten Stellplätze durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen.
- 5.3 Stellplätze, Standorte für Müllbehälter und Gartengerätehäuschen sind nur auf den jeweils dafür ausgewiesenen Flächen zu errichten. Tiefgaragen mit Ihren Rampen und Ausgängen sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen oder in den Bauräumen zulässig.
- 5.4 Oberirdische Stellplätze sind nur ohne Überdachung und frei zufahrbar zulässig.
- 5.5 Grenzen Stellplätze mit Ihrer Stirnseite an nicht befestigte Flächen, so sind die Überhangbereiche zu begrünen und die Stellplätze nur bis zu einer Tiefe von maximal 4,5m zu befestigen.
- 5.6 Am Parkplatz im SO ist zwischen den Stellplätzen und der anschließenden Verkehrsfläche an der Kurt-Schumacher-Straße der Überhangstreifen der Parkplätze entlang der Straße in einer Breite von min. 50 cm gegen Befahren zu sichern und in der Höhe an das Straßenbegleitgrün anzugleichen und zu begrünen.
- 5.7 Nebengebäude, wie Müllunterstände, Tiefgaragenaufgänge, Gartengerätehäuser und Trennelemente zwischen den Gartenterrassen sind mit dem Hauptgebäude zu errichten, jeweils in gleicher Gestaltung und Material.
- 5.8 Die Grundfläche von Gartengerätehäusern darf 6 qm pro Reihenhaus nicht überschreiten.
- 5.9 Abstellanlagen für Fahrräder für Wohnen sind an geeigneten gut erreichbaren Stellen in ausreichender Zahl unterzubringen. Abstellanlagen für Fahrräder für die Gewerbenutzungen sind in räumlicher Nähe zu den Eingangsbereichen in der Fläche für Stellplätze zu errichten. Überdachte Abstellanlagen für Fahrräder sind in dem Gebäude bzw. im Bereich der Tiefgarage unterzubringen. Sonst sind Abstellanlagen in den dargestellten Flächen für Nebenanlagen (F) unterzubringen. Zusätzliche Abstellanlagen - über die nachzuweisenden Abstellplätze hinaus - sind im Bereich der Eingänge für bis zu 6 Fahrräder zugelassen.
- 5.10 Trafoanlagen sind in die Gebäude oder Nebenanlagen örtlich und gestalterisch zu integrieren.
- 5.11 Bodengleiche Luftschächte zur Be- und Entlüftung der Tiefgarage sind bis zu einer Größe von 4,5 qm auch außerhalb der Flächen, unter denen Gemeinschaftstiefgaragen zulässig sind, zulässig.

## 6. Befestigte Flächen

Nicht überdachte Stellplätze sind mit offenen Belägen mit mindestens 30% Fugenanteil zu gestalten. Im SO kann die Versickerung auch in anderer Weise (Rigolenversickerung) nachgewiesen werden.

## 7. Geländeanschüttungen und -abgrabungen

- 7.1 Generell sind Geländeanschüttungen und -abgrabungen nur im SO bei den angehobenen Erdgeschoßwohnungen für den Zugang und im Bereich der Terrasse zugelassen, sonst ausgeschlossen. Ausgenommen ist die Anlage von oberflächigen Ausmuldungen und Gräben für die Ableitung und Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser.

## 8. Einfriedungen

- 8.1 Einfriedungen sind ausschließlich für die Gärten im WA zugelassen.

- 8.2 Diese Einfriedungen sind mindestens je Bauzeile einheitlich als sockellose Zäune mit einer Bodenfreiheit von 10 cm und maximaler Zaunhöhe von 1m zulässig. Sie sind einheitlich zu hinterpflanzen mit einer maximalen Höhe von 1,70 m - zu den Gemeinschaftsflächen hin mit einer geschnittenen Hecke aus *Cornus mas* oder *Acer campestre* und - zwischen den Gärten mit Gehölz-/Staudenpflanzungen. Andere Sichtschutzelemente, über die Schutzwände an den Terrassen hinausgehend, wie Matten oder Holzwände, sind nicht zugelassen.
- 8.3 Einfriedungen von Vorgärten sind nicht zugelassen.
- 8.4 Die Einfriedung des Kinderspielplatzes ist bis zu einer Höhe von 80 cm um die zu schützende Nutzung zugelassen.
9. Grünordnung
- 9.1 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- 9.2 Gehölze der Wuchsklassen I, II und III: Großbäume, mittelgroße Bäume, kleine Bäume und Großsträucher sind als standortgerechte, möglichst standortheimische Arten zu pflanzen. Obst- und Zierobstgehölze sind eingeschlossen. (siehe Artenlisten unter Hinweise)
- 9.3 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist eine durchwurzelbare (überdeckte) Mindestpflanzfläche pro Baum der Wuchsklasse I von mindestens 9 qm und pro Baum der Wuchsklasse II oder III von mindestens 4,5 qm vorzusehen.
- 9.4 Die Verwendung von Koniferen und rotlaubigen Arten über einer Endwuchshöhe von 1,80 m ist bei Bepflanzungen ausgeschlossen. Ausnahme: Waldkiefer (*Pinus sylvestris*). Ebenso wird die Pflanzung von *Ailanthus altissima* (Götterbaum) ausgeschlossen.
- 9.5 Ausnahmsweise kann von einzelnen Festsetzungen der Grünordnung geringfügig abgewichen werden: in der Flächenausformung und in der Lage einzelner per Planzeichen festgesetzter Bäume im Umkreis von 5m.
- 9.6 Auf den privaten Baugrundstücken ist je Hausgarten südseitig, soweit die Gartenfläche mehr als 60 qm umfasst, mindestens ein kleiner Baum mit Mindest-Pflanzgröße 16-18 cm STU als Laubbaum der Wuchsklasse III oder ein Halbstamm-Obstbaum mit Mindestgröße 14-16 cm STU zu pflanzen und zu erhalten. (Empfohlene Arten, siehe Hinweise Artenliste 3). Im nördlichen Vorgartenbereich ist mindestens jeweils ein Gehölz als Hochstamm oder 3-5 stämmiger Solitär zu pflanzen und zu erhalten (z.B. Felsenbirne).
- 9.7 Zur Begrünung der Parkplatzflächen in SO sind Großbäume der Wuchsklasse I zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind mit Gehölzen, Mindesthöhe 50 cm zu unterpflanzen.
- 9.8 Auf den gemeinschaftlichen Freiflächen in SO und WA ist darüber hinaus mindestens 1 mittelgroßer Baum der Wuchsklasse II mit Mindest-Pflanzgröße 18-20 cm STU je 200 qm der gemeinschaftlichen Freiflächen zu pflanzen und zu erhalten (siehe Hinweise Artenliste 2). Per Planzeichen dargestellte Bäume können auf die zu erbringende Menge angerechnet werden. Im WA dürfen hierbei 20 % der zu pflanzenden Bäume aus der Wuchsklasse III verwendet werden.
- 9.9 Innerhalb der privat nutzbaren Gartenzone im SO sind Pflanzungen bis zu 90% der Längsabwicklung des Gebäudes als bandartige, durchgehende Gehölz-/Staudenpflanzungen zur Abgrenzung der privat genutzten Gartenplätze zu den gemeinschaftlichen Flächen anzulegen und zu erhalten. Mindestbreite der Pflanzabwicklung 1m, Höhe maximal 2,00 m.
- 9.10 Private Niederschlagswasser sind auf dem eigenen Grund zu versickern. Vorrangig ist die breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben.

- 9.11 Der im Plan dargestellte Spielplatz im WA ist als Gemeinschaftsanlage für die Wohneinheiten im SO und WA einzurichten und zu nutzen. Auf dem zu errichtenden Spielplatz ist das Spielangebot auf den Bedarf von Klein- und Schulkindern auszurichten.
- 9.12 Gemeinschaftsflächen sind so zu begrünen, dass die Flächen möglichst großzügig in ihrem Zusammenhang wirken und nicht durch blickdichte Zwischenpflanzungen weiter zerteilt und in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt werden. Entsprechend sind Gruppen aus Großstrüchern in Übergangs- und Randzonen anzuordnen.
10. Öffentliche Grün- und Freiflächen
- 10.1 Entlang der Kurt-Schumacher-Straße sind Großbäume der Wuchsklasse I in einer Mindestgröße von STU 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei Baumgräben ist mindestens 1,50 m Breite offen zu halten, darüber hinaus eine durchwurzelbare Mindestbreite von insgesamt 2,50 m vorzusehen.
11. Werbeanlagen
- 11.1 Werbeanlagen für den Einzelhandel und die Ladeneinheiten sind als Buchstaben und Farbband nur an den Fassaden dieser Nutzungen zulässig. Flächige Folienverklebungen auf Fensterflächen sind darüber hinaus nicht zugelassen.
- 11.2 Zusätzlich sind an der Einfahrt zum Parkplatz insgesamt eine Stele bis zu einer Höhe bis 2,80 m und einer Breite von 80 cm sowie 3 Fahnenmasten mit einer Höhe von 8m auf eigenem Grundstück zulässig. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Werbeanlagen unzulässig. Die Standorte sind so zu wählen, dass keine Sichtbehinderung für und auf Ausfahrende besteht.
- 11.3 Die beleuchtete Werbeanlage (Stele) darf eine Größe von 2 qm nicht überschreiten. Sie ist außerhalb der Öffnungszeiten, mindestens aber in der Nachtzeit von 22 Uhr bis 6 Uhr, auszuschalten. Sie darf nicht blinken.
12. Energieversorgung
- 12.1 Die Gebäude sind an die kommunale Fernwärmeleitung anzuschließen.
- 12.2 Für die Wohnnutzung ist ein Energiestandard von  $QH = 40 \text{ kWh/qm a}$  einzuhalten.
13. Immissionsschutz
- 13.1 An der mit Planzeichen 6.1 gekennzeichneten nördlichen und westlichen Fassade der „Wohnschlange“ ist eine geschlossene LaubengangschlieÙung vorzusehen. In den aufgesetzten Wohnungen im 3.OG des nördlichen Baukörpers der „Wohnschlange“ kann alternativ hierzu eine Grundrissorientierung vorgenommen werden, die dort keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorsieht. Ansonsten sind dort ausschließlich Fenster von Nebenräumen wie Küchen, Bäder, Toiletten, Flur und Treppenhäuser möglich.
- 13.2 An den mit Planzeichen 6.2 markierten Gebäudefassaden sind zum Schutz vor Verkehrslärm folgende Gesamtschalldämm-MaÙe  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden:
- Gebäudefassaden  $R'_{w,res} > 35 \text{ dB}$**
- An diesen markierten Gebäudefassaden ist eine fensterunabhängige Belüftung zu ermöglichen, sofern dort Schlaf- und Kinderzimmer situiert werden, die keine Fenster an den weniger geräuschbelasteten Fassaden besitzen.
- 13.3 Zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit Gewerbegeräuschen sind die im Folgenden genannten Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Auflagen für die gewerblichen Nutzungen:

Die Öffnungs- und Anlieferzeiten für den Verbrauchermarkt und die geplanten Ladengeschäfte sind auf die Tageszeit (06:00 bis 22:00 Uhr) begrenzt. Während der Nachtzeit kann nur eine eingeschränkte Nutzung erfolgen, die im Rahmen des Bauvollzuges zu konkretisieren ist.

Die Fahrwege des oberirdischen Parkplatzes des Lebensmittelmarktes sind zu asphaltieren oder mit Betonsteinpflaster mit engen Fugenabständen zu versehen.

Die Tiefgaragenrampe ist fugendicht einzuhausen. Die Decken und Wände im Bereich der Rampe sind schallabsorbierend auszukleiden (mit Absorptionsgrad 0,7 bei 500 Hz).

Die gebäudeintegrierte Anlieferungszone des Lebensmittelmarktes ist so zu errichten, dass auch große Lkw mit überwiegender Länge in die Einhausung einfahren können. Die Warenanlieferung in der eingehausten Anlieferungszone ist auch nur während der Tageszeit (06:00 bis 22:00 Uhr) zulässig.

Im Rahmen des Bauvollzuges sind mittels einer schalltechnischen Untersuchung weitere notwendige Schallschutzmaßnahmen (u.a. Geräuschbegrenzung technischer Anlagen) unter Berücksichtigung der konkreten Planung des Gebäudes festzulegen.



## C Hinweise durch Text

1. Plangrundlagen  
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Stadt Fürstenfeldbruck zur Verfügung gestellt.
2. Örtliche Bauvorschriften – Satzungen  
Auf die „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS)“ in der Stadt Fürstenfeldbruck wird hingewiesen.
3. Bodendenkmäler  
werden im Planungsgebiet vermutet. Für Bodeneingriffe ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art.7 Abs.1 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Fürstenfeldbruck) zu beantragen und der Oberbodenabtrag erst danach – ggf. unter Aufsicht von qualifizierten Fachkräften - zulässig.
4. Das neue Wohngebiet soll soweit möglich barrierefrei errichtet werden. DIN 18024 Teil 1 "Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze " ist einzuhalten und DIN 18025 Teil 1 und 2 "Barrierefreie Wohnungen" zu beachten.
5. Immissionen  
Den Festsetzungen zum Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 212062 / 2 vom 15.06.2012 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde, ergänzt um die Stellungnahme Nr.212062/3 vom 21.9.2012 zur Laderampe des Einkaufsmarktes. In der Untersuchung wurde die Verträglichkeit zwischen den bestehenden und geplanten Nutzungen (Sportanlagen, Kinder- und Jugendeinrichtungen, Lebensmittelmarkt mit Backshop / Laden) und der schutzbedürftigen Wohnbebauung entsprechend den Anforderungen der TA Lärm bzw. der 18. BImSchV nachgewiesen. Für die Sportanlagen ist zwischenzeitlich von der Stadt ein anderer Standort vorgesehen. Des Weiteren wurden die Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Bebauungsplan-gebietes aufgrund der Kurt-Schumacher-Straße, der Wilhelm-Busch-Straße und der B 471 und die daraus resultierenden passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 ermittelt. Die im Nordwesten und -osten anschließenden Flächen werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Mit Immissionen durch die Bewirtschaftung ist zu rechnen.
6. Ver-/Entsorgungsleitungen und Erschließung
  - 6.1 Das Baugrundstück ist durch die zentrale Wasserversorgungsanlage und die Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Fürstenfeldbruck erschlossen. Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Auf das Falblatt des Landratsamtes "Bauvorhaben und Niederschlagswasser-beseitigung" wird verwiesen. Nach den Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist für die Beseitigung des Niederschlagswassers die Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu prüfen (Sondergebiet). Der Eigentümer hat sich selbst gegen Schichtwasser zu sichern. Drainagewasser und unverschmutzte Oberflächenwasser sind zu versickern oder für geeignete Wassernutzung vorzuhalten.
  - 6.2 Es ist eine Löschwasserversorgung aus den Trinkwasserleitungen mit bis zu 96 cbm pro Stunde an der Wilhelm-Busch-Straße vorhanden. Gemäß den Erfordernissen der vorgesehenen Bebauung sind zusätzliche Hydranten zu errichten. Bei der Bemessung und Ausführung von Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen ist die DIN 14090 zu beachten.
7. Grünordnung
  - 7.1 Zu jedem Bauantrag, Antrag auf Genehmigungsfreistellung oder Antrag im Zustimmungsverfahren soll ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden, in dem die Festsetzungen zu den Außenanlagen aufgezeigt und weiter entwickelt sind.
  - 7.2 Abstände für Pflanzungen  
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches (BGG) und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen. Für Baumpflanzungen entlang der Straßen treffen die Abstandsregeln nicht zu (Art.50 AG BGB).

### 7.3 Empfehlungen für Baum- und Strauchpflanzungen

#### ARTENLISTE 1 Wuchsklasse I Großbäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Pinus sylvestris</i>	Kiefer

#### ARTENLISTE 2 Wuchsklasse II mittelgroße Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus communis</i> „Beech Hill“	Birne mit pyramidalen Form
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling

#### ARTENLISTE 3 Wuchsklasse III Kleinkronige Bäume für die Reihenhausgärten

<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Kegel-Feldahorn
<i>Amelanchier canadensis</i>	Felsenbirne
<i>Crataegus</i> in Arten und Sorten	Weißdorn
<i>Malus</i> in folgenden Sorten "Charlottae", "Liset", "Sargentii "Stripped Beauty"	Zierapfel
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Prunus subhirtella</i> und <i>serrulata</i>	Zierkirschen in Sorten
<i>Sorbus aria</i> in Sorten	Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i> „Browes“	Schwedische Mehlbeere

#### ARTENLISTE 4 Großsträucher und Sträucher

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Malus communis</i>	Wildapfel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Planfertiger

Stadt Fürstenfeldbruck

gez.

Mechthild Siedenburg

Zwischenräume

Architekten+Stadtplaner GmbH

gez.

Sepp Kellerer

(Oberbürgermeister)

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 12/2-3

## „Am Hochfeld–West“

zwischen Kurt-Schumacher-Straße und Wilhelm-Busch-Straße

Stadt Fürstenfeldbruck

Stand 22.10.2013

## Begründung

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flur-Nr 781, sowie kleine Teilflächen der Flur Nrn 761/4, 781/3 und 789 aus den Verkehrsflächen der Stadt Fürstenfeldbruck. Das Gebiet hat eine Größe von 1,48 ha, das Baugrundstück eine Größe von 1,42 ha.

### 2. Planrechtliche Voraussetzungen

#### 2.1 Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Ziel ist die Nachverdichtung auf dieser zentrumsnahen, innerstädtischen Fläche, die noch landwirtschaftlich genutzt wird, um die offenen Baustrukturen der angrenzenden Wohngebiete und Gemeinbedarfseinrichtungen mit einer Bebauung dieser Lücke sinnvoll abzurunden und einen Schutz vor Verkehrslärm der außen vorbeiführenden Bundesstraßen zu schaffen. Die in § 13a (1) BauGB genannten Voraussetzungen werden eingehalten. Von einer Umweltprüfung und der Anwendung der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung kann daher abgesehen werden. Ebenso kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Die betroffene Öffentlichkeit erhielt im Rahmen einer Bürgerveranstaltung Gelegenheit zur Information und eine 2-wöchige Frist für Stellungnahmen zu dieser Planung.

#### 2.2 Vorgaben aus Flächennutzungsplan und Rahmenplan

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff des geltenden Flächennutzungsplans der Stadt Fürstenfeldbruck. Im Stand vom 17.11.2010 ist in diesem Bereich ein Wohngebiet dargestellt - in Zusammenhang mit einem unmittelbar anschließend bestehendem Wohnquartier im Süden und dargestellten Wohnbauflächen im Osten und Westen. Eine sehr kleine Restfläche im Süden des Umgriffs ist als Baufläche Gemeinbedarf dargestellt, die mit dem Kindergarten im Süden bereits umgesetzt und im Südosten durch zwischenzeitliche Wohnbebauung reduziert wurde.

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff des Rahmenplans „Am Hochfeld“ von 2009, der eine Ortserweiterung zwischen Theodor-Heuss-Straße und Peter-Rosegger-Straße mit baulichem

Abschluss nach Norden darstellt. Dieser Rahmenplan sieht als Ortsabrundung zwischen der Kurt-Schumacher-Straße und der Wilhelm-Busch-Straße Wohnbebauung und einen Einkaufsmarkt vor. Die mit diesem Bebauungsplan beabsichtigte Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Anschluss an das bestehende Wohngebiet und die Anordnung eines Einkaufsmarktes an der Kurt-Schumacher-Straße entwickelt sich damit aus den Zielen des Rahmenplans. Diese Ausweisung wird auch als der Darstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend betrachtet, da die Wohnnutzung beherrschend bleibt. Das beabsichtigte Sondergebiet im Nordwesten ist mit einer Grundstücksfläche von ca 0,8 ha sehr kleinmaßstäblich, die Auswirkungen des Nahversorgers sind nur kleinräumig und außerdem wird auch im Sondergebiet die Wohnnutzung deutlich überwiegen.

Die Geschosßflächenzahl der neuen Gebiete übersteigt die Angabe GFZ 0,4 im FNP in diesem Bereich. Bezieht man die im FNP als Wohngebiet ausgewiesenen Grundstücke im Straßenzwickel im Norden, von denen eins zwischenzeitlich als Kinderspielplatz hergerichtet wurde und erhalten bleiben soll, mit in die Berechnung ein, so beträgt die vorgesehene GFZ noch 0,65. Jedoch werden die im FNP angegebenen GFZ-Werte von der Stadt zwischenzeitlich nicht mehr als verbindliche Werte sondern lediglich als Richtwerte betrachtet. In der FNP-Neuaufstellung wird daher auch auf solche Dichtevorgaben verzichtet werden.

Insgesamt lehnt sich die im vorhabensbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung an den Rahmenplan „Am Hochfeld“ an und weist gegenüber diesem eine nur unwesentlich höhere Bebauungsdichte auf. Bereits der 1. Preis des im Jahr 1985 für den Bereich Hochfeld durchgeführten städtebaulichen Ideenwettbewerbs sah eine ähnlich hohe bauliche Dichte vor.

Durch die Planung kann dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unter Einhaltung eines städtebaulichen angemessenen Maßes der baulichen Nutzung entsprochen werden. Dies wird auch daran deutlich, dass die Fläche als mögliches Wohngebiet im Flächenressourcenmanagement der Stadt aufgeführt wird.

Im Zuge einer FNP-Änderung oder FNP-Neuaufstellung wird eine Anpassung an diesen Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorgenommen.

### 3. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

#### 3.1 Lage und Umgebung

Das Planungsgebiet befindet sich nordwestlich der Innenstadt von Fürstenfeldbruck. Es liegt südlich der Bundesstraßen B 2 und B 471. Die Bundesstraßen sind in diesem Bereich 1,5 m bis 3,0 m abgesenkt. Die Zufahrt zu den Bundesstraßen über die Wilhelm-Busch-Straße führt unmittelbar am Planungsgebiet vorbei. Die Wilhelm-Busch-Straße begrenzt das Gebiet im Osten und die Kurt-Schumacher-Straße das Gebiet im Westen. Weiter nördlich noch vor den Bundesstraßen münden sie ineinander.

Das Grundstück liegt im Westen eines nach Rahmenplan beabsichtigten neuen Wohngebietes. Es schließt nördlich direkt an die Siedlung um die Lena-Christ-Straße (Doppel- und Einzelhäuser) an. Sonst bestehen im Umfeld noch landwirtschaftliche Flächen. Im Osten sind hier weitere Wohngebiete mit einer kleinen Mischgebietsfläche direkt an der Wilhelm-Busch-Straße geplant. Schulen und Betreuungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie Kindergarten, Schülerhort und Jugendzentrum, sind in der Nähe vorhanden. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 780/1 im Norden des Planungsgebietes grenzt ein Spielplatz an. Für Kinder von 6-12 Jahren deckt er den Bedarf für das Umfeld (300 m Radius) ab. Auf dem im Südwesten benachbarten Grundstück besteht ein Abenteuerspielplatz neben dem Kindergarten.

#### 3.2. Topographie und Bodenbeschaffenheit

Das Planungsgebiet liegt auf einer Niederterrasse, die aus hochwürmglazialen Schottern gebildet ist. Es liegt auf rund 529 m bis 528,70 m ü.NN und ist damit nahezu eben. Die Kurt-Schumacher-Straße im Westen schließt höhengleich an, die Wilhelm-Busch-Straße liegt um 0,50 m - 1,00 m höher als das Planungsgebiet. Auf den Schottern haben sich flach- / mittelgründige Parabraunerden gebildet, örtlich überdeckt mit Abschwemmmassen oder Lößlehen. Der kiesige Untergrund ist gut tragfähig,

die Bodenstruktur eignet sich zur oberflächennahen Versickerung. Der Grundwasserstand liegt bei 8,00 m unter der Geländeoberkante (wird nach Baugrundgutachten geprüft). Altlasten sind nicht bekannt. Bodendenkmäler wurden nicht gefunden (siehe Punkt 11).

### 3.3 Vegetationsbestand

Das Planungsgebiet wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Es weist keinen Baumbestand auf.

## 4. Anlass und Zweck der Planung

Zur Deckung des anhaltenden Wohnungsbedarfs des Mittelzentrums Fürstenfeldbruck mit derzeit 35.000 Einwohnern ist hier in günstiger Lage eine Wohngebietserweiterung mit zeitgemäßer Wohnbebauung geplant.

Die bestehende Bebauung hier im Nordwesten weist einen offenen und zerklüfteten Rand zu den noch landwirtschaftlich genutzten Flächen entlang der Bundesstraßen auf. Durch diese Ausformung sind die näher herangerückten Gebäude stark durch den Verkehrslärm beeinträchtigt. In dem Rahmenplan „Am Hochfeld“ von 2009 wurden die Bedingungen für eine Arrondierung mit Wohnungen geprüft. Die Ausbildung eines Ortsrandes, der Schutz der bestehenden Wohnquartiere vor Immissionen und die Auslastung vorhandener Infrastruktur in der Umgebung, wie der bestehenden Schule und Kindergärten, sprechen in diesem Stadtbereich für eine bauliche Entwicklung in absehbarer Zeit. Die hier vorhandenen Kapazitäten an Gemeinbedarfseinrichtungen müssten woanders evtl. erst geschaffen werden. Bei allgemein guter Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten im Stadtgebiet Fürstenfeldbruck wird hier im Zusammenhang mit der weiteren Siedlungsentwicklung eine Unterversorgung festgestellt.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 781 soll mit der Ortsabrundung begonnen werden, der Schaffung eines neuen Wohngebietes, ergänzt mit einem Angebot für die Nahversorgung. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan soll dafür die rechtlichen Voraussetzungen sichern.

## 5. Bisheriges Verfahren

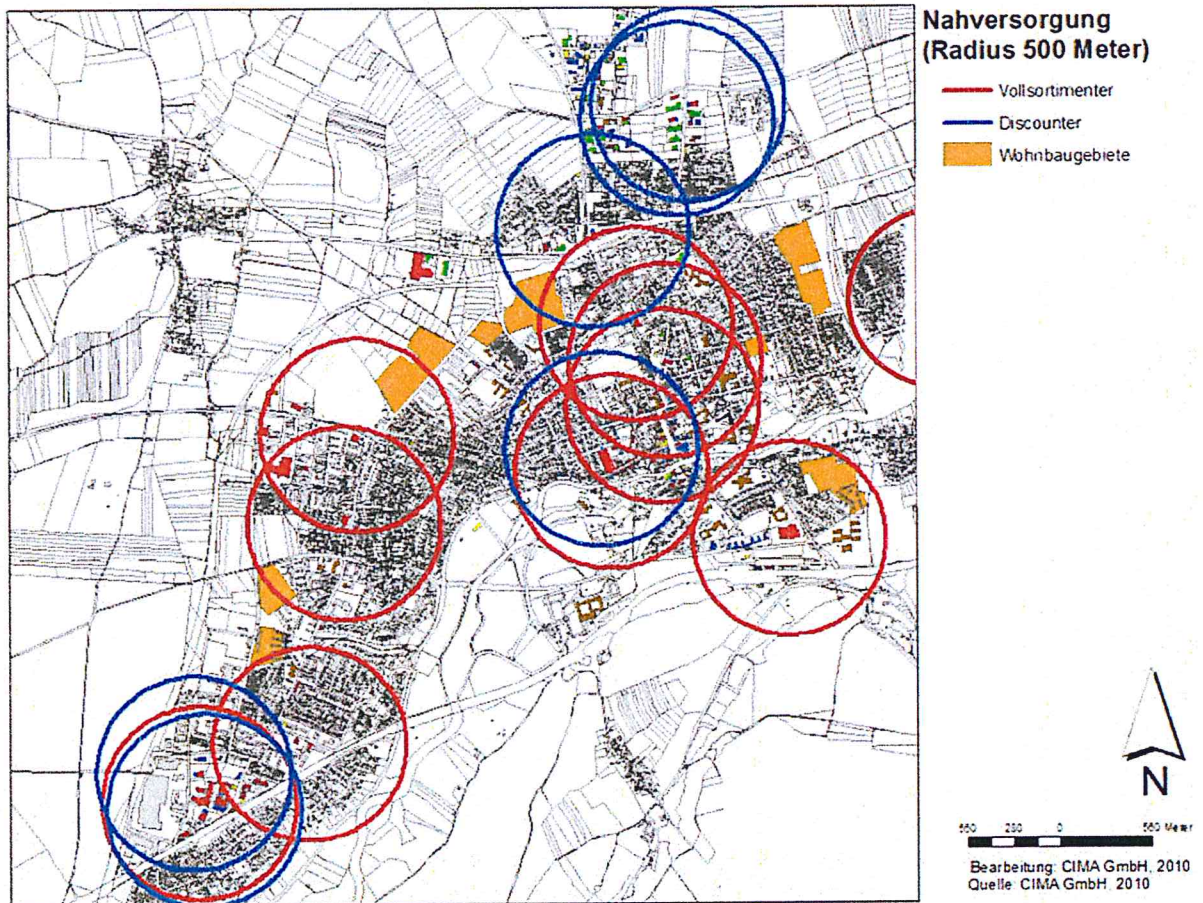
Nach Erstellung und Abstimmung der Rahmenplanung für diesen Stadtbereich wurde das Grundstück Fl.Nr. 781 für den 1. Schritt bei der Umsetzung der Stadterweiterung ausgewählt. Um eine möglichst optimale Lösung für das Planungsgebiet und seine Umgebung zu erhalten, hat die Stadt Fürstenfeldbruck 2011 ein 2-stufiges Bieterverfahren mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren durchgeführt. Von einem Gutachtergremium wurde aus den 3 Lösungsansätzen der 2. Stufe ein Konzept ausgewählt. Auf Grundlage dieses Konzeptes der Kaufeigenheime Am Hochfeld GmbH & Co.KG aus Poing wird dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan erstellt.

## 6. Nutzungen und Gebietskategorie

Die Stadt möchte hier im nordöstlichen Bereich ein kleines Nahversorgungszentrum errichten lassen.

Zur Überprüfung dieser Entscheidung wurde das vorhandene Standortgutachten zur Nahversorgungssituation (CIMA 2007) 2010 aktualisiert und eine Standort- und Wirkungsanalyse von der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, erstellt (Bericht vom Juni 2012). Diese bestätigt das Standortgutachten dahingehend, dass eine zusätzliche Ansiedlung die Versorgungssituation der Stadt stärken würde. Beide Gutachten stellen hier eine räumlich-funktionale Nahversorgungslücke fest. Durch den geplanten Markt kann eine quantitative und qualitative Verbesserung der Nahversorgung in diesem Stadtbereich hergestellt werden, zumal dieser auch fußläufig gut erreichbar ist. Das Vorhaben entspricht den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Fürstenfeldbruck und schließt Nahversorgungslücken an zukünftigen Wohnsiedlungsschwerpunkten, ohne die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen.

Karte 7: Nahversorgungssituation und zukünftige Wohnbauvorhaben



CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Abbildung 1: Nahversorgungssituation und zukünftige Wohnbauvorhaben

Im Vergleich zu den aktuellen Markttrends für moderne und kundengerechte Supermärkte wird dabei die geplante Verkaufsfläche mit ca. 1.030 qm als reduziert eingestuft. Allerdings überschreitet die Größe des Einkaufsmarktes damit den Schwellenwert nach § 11 (3) BauNVO mit 1200 qm Geschoßfläche. Trotzdem ist entsprechend dem Gutachten bei diesem Markt aufgrund seiner Lage nicht von Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO auszugehen und das Vorhaben entwickelt weder nachhaltige Beeinträchtigungen der Nahversorgungsstrukturen noch überörtliche Wirkungen und gefährdet nicht die Funktionsfähigkeit zentraler Orte im Umland - hier insbesondere nicht die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Buchenau.

Für den geplanten Einkaufsmarkt wird ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Gemischte Nutzung aus Wohnen, Läden und großflächigem Einzelhandel“ ausgewiesen. Beabsichtigt ist ein Vollsortimenter mit dem Schwerpunkt Lebensmittel, der durch 2-3 kleinere Ladeneinheiten ergänzt wird. Alle Verkaufsflächen werden in eine Wohnbebauung integriert. Die Nutzung des Lebensmittelmarktes wird festgesetzt, um diesen Standort langfristig für die Versorgung zu sichern. Die sonst festgesetzten und zugelassenen Nutzungen sollen die gewünschte Nutzungsmischung mit dem Wohnen unterstützen, durch eine ausreichende Bandbreite bei den Läden deren Nutzungen langfristig sichern, sowie gleichzeitig Störungen und mögliche Konflikte in der integrierten Baustruktur vermeiden.

Der südöstliche Teilbereich des Planungsgebietes wird dagegen als Gebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen und erweitert damit das bestehende Allgemeine Wohngebiet im Süden. Die Nutzungsausschlüsse hier berücksichtigen die Kleinteiligkeit des Gebietes und die eingeschränkte Erschließung.

## 7. Bebauung

### 7.1 Baukörper und Einfügung

Grundelement des Bauentwurfs ist ein geschlossener Ortsrand, der der Abrundung der neuen und bestehenden Wohnsiedlungen dient. Gleichzeitig übernimmt der Rand den Schutz gegen-über dem Verkehrslärm der Straßen und auch dem Lärm des Nahversorgungszentrums - auch für die eigenen Geschoßwohnungen und Maisonetten in der Schlange und die anschließenden Reihenhäuser. Dafür wird der 1-geschossige Einkaufsmarkt durch Überbauung mit Wohnungen in einer durchgehenden 3- bis 4- geschossigen Wohnschlange integriert. Diese Wohnschlange trennt die „außenliegende“ lautere Einkaufsnutzung und das innenliegende ruhigere Wohnen.

Die Einfügung der neuen Baukörper in den Bestand ist vielschichtig. Der angeschrägte Giebel der Schlange an der Wilhelm-Busch-Straße nimmt die Richtung der bestehenden Häuser an der Straße auf und korrespondiert mit seiner 3-Geschossigkeit hier auch in der Höhe. An der Kurt-Schumacher-Straße nimmt die Schlange mit einem weiteren Geschoss Bezug auf zu den 4-geschossigen Wohnblöcken, die sich senkrecht zur Straße aufreihen (Der 4-geschossige Gebäudeteil der Schlange hält zum nächstgelegenen Haus in der Lena-Christ-Siedlung etwa 60 m Abstand.). Ergänzend zu den Wohnungen in der Wohnschlange werden Reihenhäuser angeboten. Die Reihenhäuser oder Wohnungen in Form von Reihenhäusern (Gemeinschaftstiefgarage) nehmen mit Ihrer Ausrichtung die Baustruktur und mit der expressiven Form durch das steile Pultdach auch die Hausformen des bestehenden anschließenden Wohngebiets an der Lena-Christ-Straße auf und modifizieren sie. Bei diesen Reihenhäusern werden auch nachträglich zu errichtende einheitlich gestaltete Anbauten von Balkonen oder Wintergärten auf der Südseite zugelassen, wenn sie nach Ausführungsplänen errichtet werden, die den Kaufverträgen beigelegt und die schon mit den Bauanträgen eingereicht wurden. Anderenfalls entfällt diese Option. Die zulässigen Wandhöhen orientieren sich am konkreten Baukörper-Entwurf und berücksichtigen die Überhöhe für die Gewerbeeinheiten und die Dachformen.

### 7.2 Wohnformen

Entsprechend der Nachfrage in Fürstenfeldbruck wird eine Mischung aus Geschoßwohnen und verdichteten Eigenheimen angeboten.

Im Sinne einer guten Belichtung werden fast alle Aufenthaltsräume des Gebietes mit einer variierenden Ausrichtung nach Süden geplant. In der „Schlange“ schafft die durchgehend einseitige Orientierung aller Aufenthaltsräume gute Belichtung und abgeschirmtes ruhiges Wohnen auch über dem Einkaufsmarkt. Lifte in den Treppenhäusern und die Laubengangerschließung der Wohnschlange ermöglichen in allen Geschoßen barrierefreie Wohnungen anzubieten und berücksichtigen damit den demografischen Wandel der Bevölkerung. Gleichzeitig sind auch einzelne Maisonette-Wohnungen über 2 Geschosse geplant, so dass gerade in der Wohnschlange eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnungsgrößen für einen differenzierten Bedarf angeboten werden und für eine Mischung in der Sozialstruktur der Bewohner sorgen können.

Den ca. 64 Wohnungen in der „Schlange“ stehen 18 Reihenhäuser gegenüber - in 4 Zeilen angeordnet und mit breiten Hausachsen und exponierter Ausrichtung nach Süden.

### 7.3 Maß der baulichen Nutzung

Im SO ist für den großen Einzelhandelsbetrieb eine Nutzfläche mit 1.440 qm und eine Verkaufsfläche mit 1.050 qm zugelassen. Damit soll dieser Standort einerseits attraktiv genug für einen Vollsortimenter und auch längerfristig an dieser Stelle funktionsfähig sein, andererseits auch tatsächlich nur die Nahversorgung bedienen.

Für die einfachere Umsetzung und Überprüfbarkeit der Bebauungsdichte werden die maximal zulässigen Geschoßflächen und Grundflächen mit absoluten Werten angegeben:

- im Sondergebiet (SO) eine Geschoßfläche mit 8.750 qm und eine Grundfläche mit 3.830 qm sowie eine erweiterte Grundfläche einschließlich der Flächen nach § 19 (4) BauNVO mit 7.000 qm,

- im Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine Geschoßfläche mit 2.950 qm und eine Grundfläche mit 1.630 qm sowie eine erweiterte Grundfläche einschließlich der Flächen nach § 19 (4) BauNVO mit 3.230 qm. Flächen in Nicht-Vollgeschossen sind dabei entsprechend § 20 BauNVO zu berücksichtigen.

Die Festsetzung, dass nur allseitig umbaute Flächen bei der Geschoßflächenberechnung zu berücksichtigen sind, soll durch Nichtanrechnung offener Durchgänge die Transparenz und Durchlässigkeit der Schlange für die Bewohner sichern. Auch sollen breite durchgängige Balkonzonen als zugeordnete Freiflächen, die zur Wohnqualität beitragen, damit gefördert werden.

Bezogen auf das Grundstück ergeben die Geschoßflächen im SO eine GFZ von 1,06, im WA eine GFZ von 0,64 und als Mittelwert (SO + WA) eine GFZ von 0,91. Die zulässige Grundfläche überschreitet im SO mit der erweiterten GRZ (GRZ+) von 0,85 - dh einschließlich der Flächen nach § 19 (4) BauNVO - den dort genannten Grenzwert 0,8. Das wird aber durch den Wert im WA mit einer erweiterten GRZ (GRZ+) von 0,7 wieder abgemildert, so dass der Grenzwert im gesamten Planungsgebiet eingehalten wird.

Aufgrund der großzügigen Balkone und Gärten, der Begrünung und Nutzung der Flächen auf den um 80 cm unter Gelände abgesenkten Gemeinschaftstiefgaragen im Innenbereich, abgeschirmt gegenüber der gewerblichen Nutzung und dem Verkehrslärm, und auch aufgrund der anschließenden öffentlichen Freiflächen können keine nachteiligen Auswirkungen auf Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesehen werden.

#### 7.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach BayBO sind zwischen den Baukörpern eingehalten, ausgenommen im nördlichen Gebäudeabstand zwischen Reihenhauszeile und Gebäudeschlange. Diese Abweichung wird zugelassen, da die nördliche Wandhöhe der Reihenhausbebauung niedriger ist als die südliche und damit die Gebäudeschlange weniger verschattet. Außerdem ist das Erdgeschoss mit Terrassen in der nördlichen Zeile um 1,00 m angehoben und damit sind die Besonnungsverhältnisse der Wohnungen auch im Erdgeschoss weiter verbessert. Die halbe Abstandsfläche wird bei diesem unterschiedlich breiten Abstand auch an der engsten Stelle nicht unterschritten (siehe auch Abbildung 2).

Ein ausreichender Abstand zu den Grundstücksgrenzen der Bebauung im Südosten, Lena-Christ-Siedlung, wird überall eingehalten. Verschattungen des Bestandes durch die Neubebauung sind durch die Abstände und vor allem durch die nördliche Lage ausgeschlossen.

Eine Überschreitung der Grundstücksgrenzen durch Abstandsflächen auf Grundstücke der Stadt Fürstenfeldbruck wird zugelassen. Diese Grundstücke werden als öffentliche Grünflächen genutzt (Kinderspielplatz, Abenteuerspielplatz).



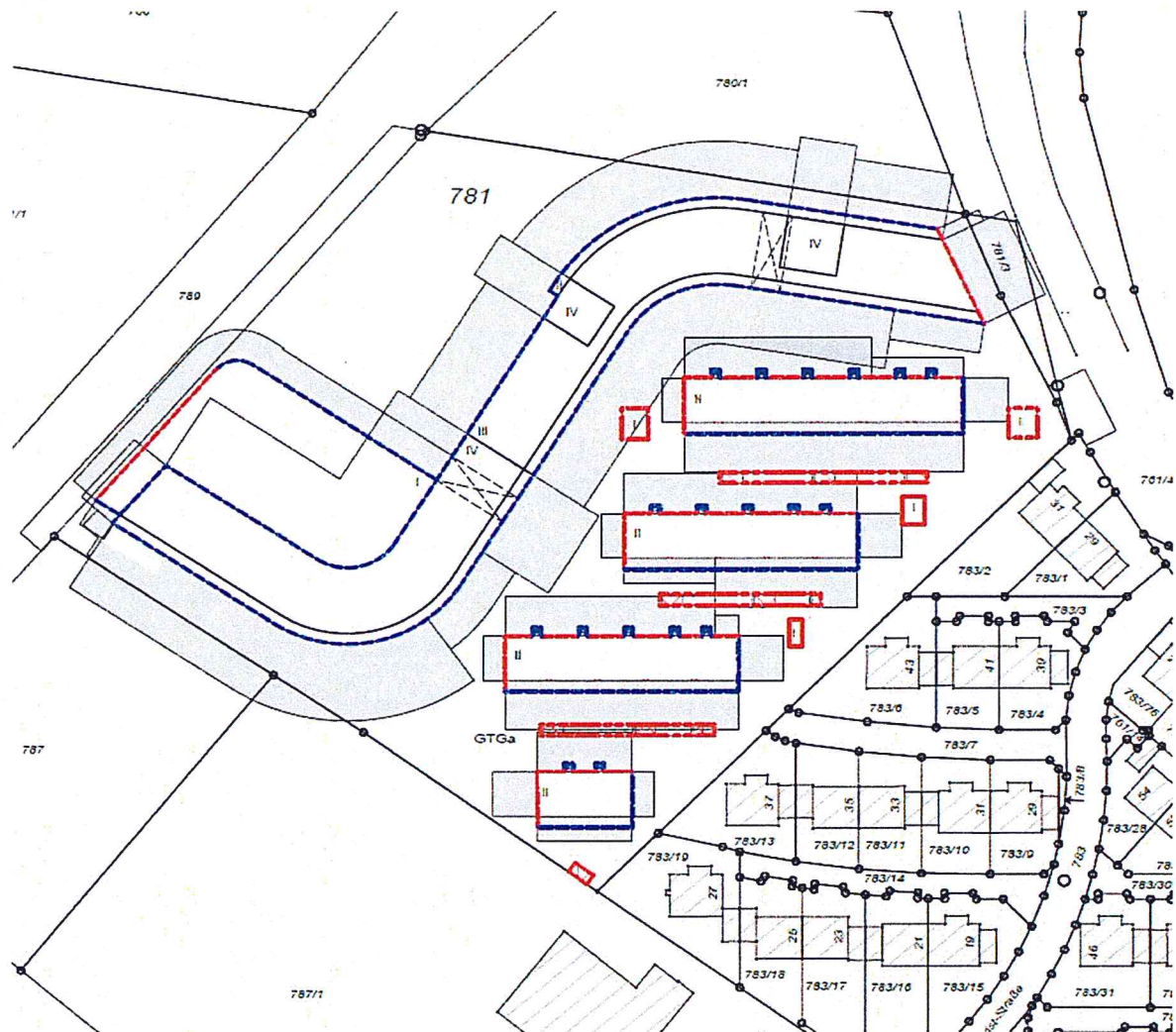


Abbildung 2: Abstandsflächenplan

## 8. Erschließung

### 8.1 Die Fahrerschließung für die beiden Gebiete erfolgt getrennt:

- für das SO mit seiner gewerblichen Nutzung über die Kurt-Schumacher-Straße im Westen und
- für das WA über die Kurt-Schumacher-Straße im Westen (Gemeinschaftstiefgarage) und die Wilhelm-Busch-Straße im Osten (Besucher).

Die gemeinsame Tiefgarage wird von Westen von der Kurt-Schumacher-Straße angefahren und beeinträchtigt die Gebiete selbst nicht. Zudem kann sie über einen Aufzug im Gebiet (zwischen Wohnschlange und Reihenhäusern) auch von Personen mit Kinderwagen oder Fahrrad bequem erreicht werden.

Die Fahrerschließung des Einkaufsmarktes wurde von der Kurt-Schumacher-Straße favorisiert, da so Schleichverkehr durch die bestehenden Wohnquartiere auszuschließen ist.

Im SO beschränkt sich über die als öffentliche Verkehrsfläche gewidmete Fahrspur für Müllfahrzeuge und Rettungsdienste im Süden hinaus die oberirdische private Verkehrsfläche auf den Kundenstellplatz mit ca. 68 Stellplätzen. Von hier aus wird auch die eingehauste LKW-Anlieferbucht des Marktes angefahren.

Im WA ist die oberirdische PKW-Erschließung auf eine 4m breite Fahrspur am Südrand des Grundstücks beschränkt, die nur dem WA dienen soll, an die 10 Besucherstellplätze angelagert sind und auf der nur PKW wenden können. Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr aber auch Müllfahrzeuge

können über den breiteren südlichen Wohnweg bis zur Kurt-Schumacher-Straße durchfahren, ohne zu rangieren.

Eine Straßenverbindung für Pkw und Lkw mit dem direkt anschließenden Wohnweg der Lena-Christ-Siedlung ist nicht vorgesehen und wird durch eine Begrenzung der Breite der Geh- und Radweg-Verbindung auf etwa 2 m unterbunden (Begrenzung durch Heckenpflanzung), um eine Verkehrsbelastung durch Durchfahrtsverkehr sowohl auf dem Wohnweg als auch auf dem Eigentümerweg zu vermeiden.

Um den schmalen Eigentümerweg im Süden des Umgriffs nicht über das notwendige Maß weiter zu belasten, sind auch hier keine zusätzlichen Grundstückzufahrten zu Stellplätzen oder Garagen auf Grundstücken außerhalb des Planungsumgriffs gestattet. Dies verdeutlicht, dass dieser Erschließungsstich nur dem neuen Wohngebiet dient.

Damit bleibt dieser Eigentümerweg deutlich vom Verkehr entlastet, zumal auch die Unterbringung der Stellplätze für alle Wohnungen in einer Gemeinschaftstiefgarage erfolgt, die direkt von der Kurt-Schumacher-Straße angefahren wird. Der Wohnbereich ist so, bis auf die Randbereiche, autofrei.

## 8.2 Fuß- und Radwege

Entlang des Planungsgebietes bestehen im Osten und Westen Fuß- und Radwege, die im Norden zu einer Unterführung unter der ansteigenden Wilhelm-Busch-Straße führen. An der Kurt-Schumacher-Straße wird der kombinierte Weg als 2-Richtungs-Radweg genutzt. Um eine mögliche Gefahrenstelle an den Ein- und Ausfahrten zum Einkaufsmarkt und zur Tiefgarage zu vermeiden, soll die Trennung der Fahrtrichtungen bereits weiter im Norden eingerichtet werden. Da dies außerhalb des Umgriffs dieses Bebauungsplanes sein wird, soll das unabhängig vom weiteren Bebauungsplanverfahren geschehen. Im Umgriff wird dieser bisher sehr schmale Geh- und Radweg auf 2,5 m verbreitert.

Das Gebiet selbst bietet mit seinen Wohnwegen für Bewohner und ihre Nachbarschaft Durchlässigkeit und kurze Wegeverbindungen, vor allem in Ost-West-Richtung. Für Fußgänger und Radfahrer soll die Verbindung des Wohnweges aus der Lena-Christ-Siedlung mit dem Eigentümerweg deshalb als Verbindung gestaltet werden. Auch von der Wilhelm-Busch-Straße aus können Kunden den Einkaufsmarkt zu Fuß oder mit dem Rad auf kurzem Weg erreichen.

Die Erschließung der einzelnen Reihenhäuser wird über Wohnwege, als Verkehrsflächen gewidmet, gesichert.

## 8.3 Öffentlicher Nahverkehr

Die Buslinie 839 fährt auf der Wilhelm-Busch-Straße unmittelbar am Gebiet, die Buslinie 840 in knapp 80 m Entfernung im Süden auf der Theodor-Heuss-Straße vorbei. Im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung der Wohnbaugebiete ist eine Optimierung des Öffentlichen Personennahverkehrs für diesen Einzugsbereich vorgesehen.

## 8.4 Feuerwehzufahrten auf das Grundstück sind im Westen und Osten über die dargestellten Einfahrten möglich.

Für die Löschwasserversorgung wurde die bestehende Wasserversorgung überprüft. Für die erforderliche Versorgung sind Hydranten an geeigneten Standorten in Absprache mit den Stadtwerken zu ergänzen.

## 9. Geräuschimmissionen

In dem Planbereich existiert eine Lärmvorbelastung durch die Bundesstraßen, trotz der abgesenkten Lage an der B 471 um 1,5 m bis 2,5 m. Einen Teil des vorhandenen Verkehrslärms verursacht auch die städtische Zufahrtsstraße zu den Bundesstraßen, die Wilhelm-Busch-Straße, hier besonders im Bereich der angehobenen Straßenlage vor der Brücke.

Im Rahmen des Rahmenplans wurde bereits nachgewiesen, dass mit einer Bebauung auf diesem Areal eine geringere Verlärmung fast der gesamten Lena-Christ-Siedlung erreicht werden kann und im unmittelbar anschließenden Bereich sogar eine Lärmpegeldifferenz bis zu 8 dB.

Den Festsetzungen zum Immissionsschutz innerhalb des Planungsumgriffs liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 212062 / 2 vom 15.06.2012 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde -, ergänzt um die Stellungnahme Nr. 212062/3 vom 21.9.2012 (Änderung im Bereich der eingehausten Laderampe). In der Untersuchung wurde neben dem Schutz vor Verkehrslärm auch die Verträglichkeit zwischen den bestehenden und geplanten Nutzungen (Sportanlagen, Kinder- und Jugend-Einrichtungen, Lebensmittelmarkt mit Backshop/Laden) und der schutzbedürftigen Wohnbebauung entsprechend den Anforderungen der TA Lärm bzw. der 18. BImSchV nachgewiesen.

Für die Sportanlagen ist zwischenzeitlich ein anderer Standort vorgesehen. Insofern ist diese Belastungsannahme als worst-case Betrachtung zu verstehen.

Das Gebäudekonzept berücksichtigt die Lärmsituation - Verkehr, Einkaufsmarkt und evtl. Nutzungen nördlich der Kurt-Schumacher-Straße - mit der einseitigen Orientierung in der Wohnschlange, so dass kaum weitere Maßnahmen zum Schutz vor diesen Lärmarten erforderlich sind.

Kinderlärm aus der näheren Umgebung, hier im Zusammenhang mit Kinderspielplätzen und Kindertagesstätte, ist als sozialadäquat hinzunehmen.

Bei Nutzung des Bolzplatzes im Südwesten werden die Richtwerte eingehalten, auch wenn diese Geräuschemissionen von den Bewohnern deutlich wahrgenommen werden können. Es soll weiter beobachtet werden, zu welchen Tageszeiten die Hauptnutzung des Bolzplatzes stattfindet und ob tatsächlich Störungen auftreten. Auch wenn zeitliche Nutzungsbeschränkungen nach dem Ergebnis des Gutachtens nicht zwingend erforderlich sind, wird die Stadt bei Bedarf prüfen, ob sie notwendig und machbar sind.

## 10. Energie

### 10.1 Fernwärme

Gemäß Energienutzungsplan der Stadt wird die Wärmeenergieversorgung des Gebietes – wie bereits im südlich angrenzenden Gebiet vorhanden und im Bereich Hochfeld-Ost als besonders geeignet beschrieben – über Fernwärme erfolgen. Ein Fernwärmeanschluss ist daher zwingend vorgegeben. Mit diesem Anschluss wird gegenüber der EnEV 2009 eine Reduzierung des Primärenergiebedarfs von über 50% erreicht.

### 10.2 Energieoptimierung der Bebauung

Von der Stadt Fürstenfeldbruck wird Wert auf ein ausgewogenes städtebauliches Konzept gelegt, das den Aspekten der Energieeffizienz Rechnung trägt. Bei der Erstellung der Kriterien und Bewertung der Arbeiten im Auswahlverfahren wurde die Stadt von Klima Design, TUM - Lehrstuhl für Bauklimatik und Haustechnik, beraten.

Neben der Kompaktheit (kleines A/Ve-Verhältnis) der Baukörper sind Orientierung und Verschattung zu optimieren. In diesem Sinn tragen die Staffelung der Gebäudehöhen und die Neigungsrichtung der Pultdächer der Reihenhäuser dazu bei. Die geringere Wandhöhe in Norden verursacht einen kürzeren Schattenwurf und durch den großen nach Süden gerichteten Fassadenanteil erhält man passive Solargewinne.

Der durchschnittliche Heizenergiebedarf aller Wohngebäude im Neubaugebiet Hochfeld-West wird mit 40 kWh/m<sup>2</sup>a festgelegt. Damit liegen die Anforderungen an den Heizwärmebedarf bei den Geschoßwohnen ungefähr im Rahmen der Anforderungen der EnEV 2009 bezüglich des Transmissionswärmeverlusts (H'<sub>T</sub>). Bei den Reihenhäuser muss für einen Heizwärmebedarf von 40 kWh/m<sup>2</sup>a die EnEV 2009 (Anforderung Maximalwert H'<sub>T</sub>) unterschritten werden.

### 10.3 Photovoltaik zur Stromerzeugung

Auf den unverschatteten Flachdächern der Wohnschlange sind in nicht genutzten Bereichen Photovoltaik-Anlagen möglich. Alle anderen Dachflächen, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind zu begrünen.

### 10.4 Sommerlicher Wärmeschutz

Für behagliche Innenraumverhältnisse während der Sommermonate wird ein geeigneter Sonnenschutz vorgesehen, wie mit den teilweise beweglichen geschosshohen Lamellenschiebeläden vor den Balkonen der Wohnschlange.

## 11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Weder im – unbebauten - Planungsgebiet noch im näheren städtebaulichen Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke. Es wurde jedoch vermutet, dass im Planungsbereich Gräber aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit vorhanden sind, da im unmittelbaren Umfeld bereits entsprechende Bodenfunde gemacht wurden. Deshalb war für Bodeneingriffe eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7 Abs. 1 DSchG erforderlich und der Oberbodenabtrag konnte erst nach der Erteilung und unter Aufsicht einer qualifizierten Fachkraft für archäologische Grabungstechnik erfolgen. Da bei dem Oberbodenabtrag jedoch keine Funde gemacht wurden, wurde das Grundstück in seinem archäologisch untersuchten Teil zur bauseitigen Nutzung freigegeben.

## 12. Flächenbilanz

Gesamtfläche Bebauungsplangebiet	14.800,00 qm
Bestehende öffentliche Verkehrsflächen im Umgriff	600,00 qm
Baugebiet Flur Nr. 781	14.200,00 qm
Davon	
gewidmete Verkehrsfläche	1.385,00 qm
Sondergebiet	8.229,00 qm
Allgemeines Wohngebiet	4.586,00 qm

### **Sondergebiet:**

GF	8.725 qm < 8.750 qm
GFZ	1,06
GR	3.826qm < 3.830 qm
GRZ Hauptgebäude	0,47
Flächen nach §19(4) BauNVO	3.131qm < 3.170 qm
GRZ + inkl. Flächen nach § 19 (4) BauNVO	0,85

### **Wohngebiet:**

GF	2.944 qm < 2.950 qm
GFZ	0,64
GR inkl. Terrassen	1.629 qm < 1.630 qm
GRZ Hauptgebäude	0,36
Flächen nach § 19 (4) BauNVO	1.571 qm < 1.600 qm
GRZ + inkl. Flächen nach § 19 (4) BauNVO	0,70
Gesamtgebiet ohne gewidmete Verkehrsflächen	
GFZ	0,91
GRZ Hauptgebäude	0,43
GRZ + inkl. Flächen nach § 19 (4) BauNVO	0,80

## 13. Grünordnung

Die grünordnungsplanerischen Festsetzungen dienen dazu,

- das Planungsgebiet in die Landschaft einzubinden,
- ein hochwertiges Umfeld zu sichern,
- durch die Vermeidung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft den entstehenden Eingriff der Maßnahme so gering als möglich zu halten.

### 13.1 Einbindung in die Landschaft

Mit der neuen Bebauung wird in diesem Bereich eine Arrondierung des Ortsgefüges geschaffen. Die Nutzung eines Eckgrundstückes zwischen zwei Straßen und zwischen bereits vorhandenen Grünflächen (Kinderspiel) bedeutet zudem einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

### 13.2 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die Gestaltung der nicht überbauten Flächen des bebauten Grundstücks soll im Allgemeinen Wohngebiet ein attraktives Wohnumfeld schaffen und selbstverständlich an das bestehende Wohngebiet anknüpfen. Mit den festgesetzten Bäumen wird ein Grundgerüst an Grünausstattung entstehen.

Aufgrund der relativ niedrigen Bebauung und der gewünschten Möglichkeit der energetischen Nutzung des Sonnenlichtes sind innerhalb des Wohngebietes nur kleine bis mittelgroße Bäume, der Wuchsklasse II bis III, festgesetzt. Für die Begrünung des Parkplatzes im SO sind dagegen Großbäume festgesetzt, um eine möglichst wirkungsvolle Beschattung der Parkplatzfläche zu erreichen.

Als Ergänzung der Begrünung ebener Erde ist extensive Dachbegrünung festgesetzt.

### 13.3 Öffentliche Grünflächen

Das Planungsgebiet umfasst zu einem geringen Anteil auch öffentliche Flächen. Dies sind neben dem bestehenden Gehweg Verkehrsgrünflächen entlang der Kurt-Schumacher-Straße und ein kleiner Bereich entlang der Wilhelm-Busch-Straße. Zufahrten werden geschaffen und Bäume im Straßenbegleitgrün ergänzt.

### 13.4 Ableitung und Versickerung von Dachwassern und sonstigen unverschmutzten Niederschlagswassern

Die Bodenverhältnisse lassen die Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers problemlos zu.

## 14. Auswirkungen der Planung

### 14.1 Städtebauliche Ordnung, Soziale Auswirkungen

Die Planung schließt einen Teilbereich des etwas zerfransten Stadtrandes im Nordwesten von Fürstenfeldbruck. Das unmittelbar angrenzende Wohnquartier erfährt mit der geplanten Wohnbebauung eine angemessene Abrundung, die Wohnungen im SO bieten zusätzliche Wohnungsvielfalt. Der Nahversorger im SO deckt bestehende und zukünftige Versorgungslücken, die mit weiterer Siedlungsentwicklung im Bereich Hochfeld entstehen würden. Nennenswerte Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnbebauung sind nicht zu erwarten, da die Erschließung der Gemeinschaftstiefgarage von der Kurt-Schumacher-Straße aus erfolgt. Das Gebäude mit dem integrierten Einzelhandel im SO wirkt als Lärmschutz positiv auf die bestehende Bebauung.

Die Verbindung in die Landschaft bleibt durch die Wegeführung entlang den Straßen erhalten. Gewidmete Eigentümerwege im Plangebiet schaffen zusätzliche Wegeverbindungen durch das Gebiet.

## 14.2 Grünordnung und Behandlung des Eingriffs, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. Entwicklung einer innerstädtischen Fläche. Das Bebauungsplan-Verfahren kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren 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 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die formelle Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss daher nicht angewendet werden.

Der artenschutzrechtliche Tatbestand wurde geprüft (Naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, Juni 2012 Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm). Methodisch erfolgte die Bearbeitung im Sinne eines „worst-case-Szenarios“. Dieses geht davon aus, dass Arten, für die geeignete Lebensräume (Strukturen) vorhanden sind, auch tatsächlich vorkommen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Planungsvorhaben kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL vorliegt. Alle streng geschützten Arten und alle europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten sind nicht oder nur unerheblich betroffen. Damit ist der Bebauungsplan aus der Sicht des „speziellen Artenschutzes“ genehmigungsfähig. Für die übrigen besonders geschützten Arten, die (potenziell) im Bereich des geplanten Baugebiets und in der Umgebung vorkommen, liegt nach § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Handlungen zur Durchführung eines nach § 15 zulässigen Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Das Gebot zur Vermeidung wird in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen werden entstehende Anforderungen wie folgt berücksichtigt:

- Schutz vor bzw. Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete:  
Die ausgewiesene Wohnnutzung wird durch die unter Punkt 13 der Satzung getroffenen Festsetzungen vor Immissionen geschützt (Erläuterung unter Punkt 9 der Begründung).
- Der Eingriff auf Boden und Wasser wird soweit als möglich vermieden:  
Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird durch festgesetzte Anforderungen an eine durchlässige Ausgestaltung erforderlicher Bodenbefestigungen (bei Stellplatzflächen Satzung Punkt 6), einen wirksamen Bodenaufbau auf den Tiefgaragenflächen (Satzung Punkt 2.9) und Anforderungen an Versickerungsflächen (Satzung Punkt 9.11) berücksichtigt.
- Vermeidung negativer Auswirkungen auf Lokalklima sowie Flora und Fauna:  
Durch eine wirksame Durchgrünung des Baufeldes werden Überhitzung und negative Wirkungen auf das innerörtliche Klima vermieden sowie die Durchlässigkeit des Siedlungskörpers für Flora und Fauna ermöglicht (siehe Satzung Grünordnung).
- Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes werden außerdem im Zuge der Baugebietsentwicklung durch Maßstab und Stellung der Baukörper berücksichtigt.

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

Ausgleichsbedarf im Sinne der Eingriffs-Ausgleichsregelung entsteht nicht.

Planfertiger

Stadt Fürstenfeldbruck

gez.

Mechthild Siedenburg

Zwischenräume

Architekten+Stadtplaner GmbH

gez.

Sepp Kellerer

(Oberbürgermeister)

**STADT FÜRSTENFELDBRUCK**  
**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM**  
**GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 12/2-3**  
**„AM HOCHFELD-WEST “**

**ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG gemäß § 10 (4) BauGB**

Entwurfsverfasser: Zwischenräume, Architekten + Stadtplaner GmbH, München  
 Weihs, Büro für Landschaftsarchitektur, München  
 Plandatum: 22.10.2013

**Berücksichtigung der Umweltbelange:**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw Entwicklung einer innerstädtischen Fläche und wurde im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs.4 BauGB war damit nicht durchzuführen. Die Eingriffs- Ausgleichsregelung muss nicht angewandt werden, da die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. Es handelt sich um einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens wurden folgendermaßen bewertet und entsprechend berücksichtigt:

Schutzgut	Untersuchungsgegenstand	Untersuchungsprogramm
Menschen Wohnen, Versorgung	Lärm Verkehrs-, Gewerbe- und Anlagenlärm	Schalltechnische Gutachten: - Bericht Nr. 212062 / 2 vom 15.06.2012 - Stellungnahme Nr. 212062/3 vom 21.9.2012 (Änderung im Bereich der eingehausten Laderampe) des Ingenieurbüros Greiner , Gauting
Freiraum	Erholung	Ortsrand öffentliches Wegenetz , Spielflächen im Umgriff
Tiere und Pflanzen	Flora (Lebensräume, Biotopstrukturen, Arten, Baumbestand) Fauna (Arten) Flächen- und Vernetzungsansprüche	Luftbilder Biotopkartierung Arten- und Biotopschutzprogramm Naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des §44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG, Juni 2012 Bio-Büro Schreiber, Neu- Ulm, Vorgaben der UNB

Schutzgut	Untersuchungsgegenstand	Untersuchungsprogramm
Boden	Geologische und geomorphologische Grundlagen, Bodenaufbau Natürliche Bodenfunktionen Versiegelung Altlasten	Flächennutzungsplan Landschaftsplan Arten- und Biotopschutzprogramm Altlastenkataster
Wasser (Oberflächen- gewässer/ Grundwasser)	Grundwasser  Niederschlagswasser	Es liegen keine Untersuchungen über Schadstoffeinträge in das Grundwasser vor. Versickerungsmöglichkeiten sind im Kiesigen Untergrund gegeben.
Klima / Luft	Klimatische Verhältnisse allgemein Lufthygiene Thermische Verhältnisse Kaltluftbildung	Grundlage der Bewertung bilden Realnutzung und Relief. Es liegen keine Gutachten vor. Lage am Ortsrand
Landschaft	Natürliche Landschaftsstrukturen Landschafts- /Siedlungsstruktur Orientierungspunkte, Blickbezüge	Grundlage der Bewertung bilden Nutzungs- und Vegetationsstruktur und Relief Landschaftsplan amtliche Festsetzungen eigene Erhebungen
Kulturgüter	Kulturdenkmäler Sonstige Denkmäler (z.B. Bodendenkmäler)	Erfasst werden hierfür die vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldeten Boden- und Baudenkmäler. (Untersuchung nach Oberbodenabtrag hat keine Funde ergeben)
Sonstige Sachgüter	Forstwirtschaft	Waldfunktionsplan

Zusammenfassend ist auszuführen, dass sich das Planungsgebiet als landwirtschaftlich genutzte Fläche, dh. als ein Gebiet mit geringer ökologischer Bedeutung präsentiert. Vorbelastungen auf die biotischen und abiotischen Umweltbestandteile bestehen durch die im Norden vorbeiführenden Bundesstraßen.

Mit Festsetzungen zur Grünordnung und zu Bodenüberdeckungen auf TG und zur reduzierten Flächenversiegelung wurden die durch die vorgesehene Bebauung unvermeidbaren Eingriffe auf Natur und Landschaft soweit als möglich reduziert. Belange des Immissionsschutzes können entsprechend den fachgesetzlichen Vorgaben geregelt werden.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:**

Eine Bürgerinformationsveranstaltung wurde als Ersatz für die Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB am 30.07.2012 durchgeführt. Bei dieser konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. In der Zeit vom 03.08.2012 - 17.08.2012 hatte die Öffentlichkeit zudem die Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern. Zusätzlich erfolgte - als Ersatz für die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - die Abstimmung der Planung mit ausgewählten Trägern öffentlicher Belange (insb. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Landratsamt Fürstenfeldbruck, Regierung von Oberbayern).



Anschließend wurde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 12/2-3 „Am Hochfeld-West“ in der Fassung vom 31.07.2012 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.09.2012 – 05.10.2012 durchgeführt.

Aufgrund von auslegungsrelevanten Änderungswünschen von Seiten des Vorhabenträgers sowie von eingegangenen Anregungen, die eine Änderung des Bebauungsplanes erforderten, wurde nach erneutem Billigungsbeschluss der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Zeit vom 19.07.2013 – 19.08.2013 erneut gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt.

### **Folgende Stellungnahmen erforderten eine Anpassung bzw. Korrektur der Unterlagen des Bebauungsplanes:**

- Stellungnahme Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz: Hinweis auf die Denkmalrechtliche Erlaubnis gem Art.7 Abs.1 DschG aufgrund der vermuteten Bodendenkmaldichte.
- Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern: Die Änderung des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet „Gemischte Nutzung aus Wohnen, Läden und großflächigem Einzelhandel“ wurde vorgenommen und für den großflächigen Einzelhandel in der Festsetzung Nr. 1.2 ein „Vollsortimenter mit Schwerpunkt Lebensmittel“ festgesetzt. Eine anderweitige Nachnutzung, wie in der Stellungnahme befürchtet, ist damit nicht möglich. Landratsamt und Regierung von Oberbayern sprechen sich ebenso für diese Änderung der Gebietsausweisung aus.
- Stellungnahme des Landratsamts Fürstenfeldbruck: redaktionelle Änderungen in Satzung (formelle Anpassungen und Ergänzungen in Festsetzungen und Hinweisen und durch Planzeichen).
- Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V: Der gemeinschaftliche Fuß- und Radweg an der Kurt-Schumacher-Straße wurde verbreitert und die Radwegführung Richtung Süd-Westen soll aus Sicherheitsgründen überdacht werden, Die Aussagen zu den Fahrradabstellplätzen wurden ergänzt.
- Von Seiten der Öffentlichkeit werden Einwände gegen die Kompaktheit der Bebauung im Sondergebiet und das 4. OG formuliert. Da die „Wohnschlange“ die Ausbildung des Ortsrandes und die hier wichtige Funktion der Lärmabschirmung übernimmt, wird das Konzept beibehalten. Die 4-Geschoßigkeit wird jedoch weiter nur auf einen Teil des Gebäudes beschränkt und die 2 weiteren Dachaufbauten trotz Wunsch des Bauherren nicht vergrößert. Die angeführten Verschattungen des Bestandes treten aufgrund der Lage nicht auf. Eine Fahrverknüpfung zwischen Bestand und Neuplanung und evt befürchtete Anliegerbeiträge für die Nachbarn werden zusätzlich durch das Planzeichen „Bereich ohne Zu- und Ausfahrt“ ausgeschlossen.

Die darüber hinaus eingegangenen Hinweise und Anmerkungen stimmen mit der Konzeption des Bebauungsplanes überein. Sie wurden vom Umwelt- und Planungsausschuss zur Kenntnis genommen.

### **Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten:**

Nach Erstellung und Abstimmung der Rahmenplanung für diesen Stadtbereich wurde das Grundstück Fl.Nr. 781 für den 1. Schritt bei der Umsetzung der Stadterweiterung und Stadtrandabrundung ausgewählt.

Um eine möglichst optimale Lösung für das Planungsgebiet und seine Umgebung zu erhalten, hat die Stadt Fürstenfeldbruck 2011 ein 2-stufiges Bieterverfahren mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren durchgeführt. Von einem Gutachtergremium wurde aus den 3 Lösungsansätzen der 2. Stufe ein Konzept ausgewählt.

Auf Grundlage des Konzeptes der Kaufeigenheime Am Hochfeld GmbH & Co.KG aus Poing wurde ein Durchführungsvertrag geschlossen und dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan erstellt.

Bei Nichtdurchführung dieses Planungsvorhabens (0-Variante) würde der Stadtrand weiter offen dar liegen und der Lärm ungehindert in die bestehende Wohnsiedlung an der Lena-Christ- Straße eindringen, der jetzt durch die Wohnschlange gut abgeschirmt wird. Es würde auch das Nahversorgungszentrum hier nicht gebaut werden und die fußläufige Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs würde für die umliegende Bevölkerung entfallen.

Allerdings ist aufgrund des bestehenden Siedlungsdruckes im Stadtgebiet Fürstenfeldbruck zu erwarten, dass die Flächen, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind, auf längere Sicht in jedem Fall einer baulichen Nutzung zugeführt werden, möglicherweise allerdings dann ohne Gutachten und mit geringerer Qualität zB durch eine Ansiedlung eines Nahversorgers, der nicht baulich integriert ist.

Planfertiger

Stadt Fürstenfeldbruck

gez.  
Mechthild Siedenburg  
Zwischenräume  
Architekten+Stadtplaner GmbH

gez.  
Sepp Kellerer  
(Oberbürgermeister)

## Bebauungsplan Nr. 12/2-3 „Am Hochfeld-West“

### Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat hat am 31.07.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12/2-3 „Am Hochfeld-West“ zusammen mit einem Begründungsentwurf beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). /Außerdem wurde die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB beschlossen./

Als Ersatz für die Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung am 30.07.2013 durchgeführt. In der Zeit vom 03.08.12 bis 17.08.12 hatte die Öffentlichkeit zudem die Möglichkeit sich zur Planung zu äußern. Zusätzlich erfolgte als Ersatz für die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Abstimmung mit ausgewählten Trägern öffentlicher Belange.

2. Anschließend wurde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 12/2-3 „Am Hochfeld-West“ in der Fassung vom 31.07.12 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.09.12 bis 05.10.12 durchgeführt.
3. Da sich zwischenzeitlich auslegungsrelevante Änderungswünsche von Seiten des Vorhabenträgers ergaben sowie Anregungen eingingen, die eine Änderung des Bebauungsplanes erforderten, wurden diese vom Planungs- und Bauausschuss am 14.11.12 erneut beschlossen (erneuter Billigungsbeschluss). Eine erneute Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 erfolgte in der Zeit vom 19.07.13 - 19.08.13.
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22.10.2013 wurde vom Stadtrat am 22.10.2013 gefasst (§ 10 BauGB).

Fürstenfeldbruck, den **24. OKT. 2013**

**Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck**



Sepp Kellerer  
Oberbürgermeister



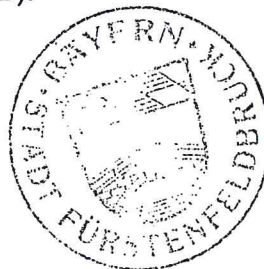
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 28.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan vom 22.10.2013 in Kraft (§ 10 BauGB).

Fürstenfeldbruck, den **29. OKT. 2013**

**Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck**



Sepp Kellerer  
Oberbürgermeister



Siegel

Die wortgetreue Übereinstimmung dieser Abschrift mit der bei den städtischen Akten befindlichen Urschrift wird hiermit bestätigt.

Fürstenfeldbruck, den  
Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'S. Höppner', with a long horizontal stroke extending to the right.

Höppner