



STADT FÜRSTENFELDBRUCK

Landkreis Fürstentfeldbruck

Bebauungsplan Nr. 30 „Aumühle und Lände“

Begründung

zur Planfassung vom 23.07.2024

Projekt-Nr.: 1118.009

Auftraggeber:

Große Kreisstadt Fürstentfeldbruck

Hauptstraße 31

82256 Fürstentfeldbruck

Telefon: 08141 281-0

Fax: 08141 282-1199

E-Mail: info@fuerstentfeldbruck.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Judith Mildner, Stadtplanerin

Birgit Buchinger, Dipl.-Ing. Landschaftsplanung

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Anlass der Planung | 5 |
| 2 | Bauleitplanung | 5 |
| 3 | Beschreibung des Plangebiets | 6 |
| 3.1 | Lage | 6 |
| 3.2 | Erschließung | 6 |
| 3.3 | Beschaffenheit..... | 7 |
| 4 | Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen | 9 |
| 4.1 | Landesentwicklungsprogramm Bayern | 9 |
| 4.2 | Regionalplan | 10 |
| 4.3 | Flächennutzungsplan | 11 |
| 4.4 | Rechtskräftige Bebauungspläne und kommunale Satzungen | 12 |
| 4.5 | Informelle Planungen: Wettbewerb Kreativquartier Fürstentfeldbruck..... | 13 |
| 4.6 | Sonstige Fachplanungen | 15 |
| 5 | Ziele und Zwecke der Planung | 18 |
| 6 | Planerisches Konzept | 18 |
| 7 | Festsetzungen | 22 |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung, Gemeinbedarfsflächen..... | 22 |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage..... | 24 |
| 7.3 | Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen | 26 |
| 7.4 | Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen | 27 |
| 7.5 | Gestalterische Festsetzungen | 29 |
| 7.6 | Grünflächen, Grünordnung..... | 31 |
| 7.7 | Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz, Wasserabfluss | 33 |
| 8 | Sparsamer Umgang mit Grund und Boden | 35 |
| 8.1 | Bedarfsermittlung, Innententwicklung | 35 |
| 8.2 | Standort- und Planungsalternativen..... | 35 |
| 9 | Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes | 36 |
| 9.1 | Umweltschutz..... | 36 |
| 9.2 | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung..... | 36 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 9.2.1 | Bewertung des Ausgangszustands..... | 36 |
| 9.2.2 | Nachweis der Ausgleichsfläche (n)..... | 37 |
| 9.3 | Artenschutz | 40 |
| 10 | Weitere Belange | 43 |
| 10.1 | Verkehrsuntersuchung | 43 |
| 10.2 | Immissionsschutz | 45 |
| 10.3 | Hochwasserschutz | 46 |
| 10.4 | Denkmalschutz..... | 47 |
| 10.5 | Klimaschutz..... | 48 |
| 10.6 | Boden- und Grundwasserschutz..... | 51 |
| 11 | Ver- und Entsorgung..... | 53 |
| 11.1 | Versorgungsflächen..... | 53 |
| 11.2 | Umgang mit Niederschlagswasser | 53 |
| 11.3 | Abwasserentsorgung..... | 54 |
| 11.4 | Wasser- und Löschwasserversorgung..... | 54 |
| 12 | Flächenbilanz | 55 |
| 13 | Umsetzung und Auswirkungen der Planung..... | 56 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----|
| Abb. 1: | Luftbild mit Blick nach Nord/Nordwest über das Plangebiet..... | 7 |
| Abb. 2: | Orthofoto mit Kennzeichnung des Plangebiets | 8 |
| Abb. 3: | Ausschnitt aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans | 10 |
| Abb. 4: | Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan..... | 11 |
| Abb. 5: | Ausschnitt Planzeichnung vBP Nr. 59/2, Teilbereich C..... | 12 |
| Abb. 6: | Wettbewerb Siegerentwurf, Baukörper mit Nutzungen | 14 |
| Abb. 7: | Wettbewerb Siegerentwurf, Perspektiven | 15 |
| Abb. 8: | Rahmenplan Aumühle und Lände, JOTT Architekten und stern Landschaften | 19 |
| Abb. 9: | Rahmenplan: Nutzungsmischung | 20 |
| Abb. 10: | Einblick in das Gestaltungshandbuch | 21 |
| Abb. 11: | Beiplan zur Zulässigkeit von Balkonen | 30 |
| Abb. 12: | Ausschnitt Nachweisplan – Überschwemmungsgebiete | 34 |
| Abb. 13: | Entwässerungskonzept, Lageplan (Ausschnitt) | 53 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|---------|--|----|
| Tab. 1: | Ausgleich zum Bebauungsplan Nr. 30 „Aumühle und Lände“ | 38 |
| Tab. 2: | Übersicht der Grundstücksfreiflächen (nach Entsiegelung) zum Bebauungsplan Nr. 30 „Aumühle und Lände“ | 39 |
| Tab. 3: | Zusammenfassung der Kartiererergebnisse (PAN 2018, S. 29)..... | 40 |
| Tab. 4: | Vergleich Geschossflächenzahlen Verkehrsuntersuchung und Rahmenplanung | 44 |
| Tab. 5: | Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel | 48 |
| Tab. 6: | Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken..... | 49 |
| Tab. 7: | Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)..... | 55 |

Anlagenverzeichnis

| | |
|-----------|--|
| Anlage 1: | Städtebaulicher Rahmenplan: Funktionsplan EG |
| Anlage 2: | Städtebaulicher Rahmenplan: Nachweisplan Überschwemmungsgebiete |
| Anlage 3: | Faunistische Untersuchung Aumühle / Lände, Kartierungsergebnisse PAN Planungsbüro für angewandten Naturschutz, München, Stand: 29.06.2018 |
| Anlage 4: | Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung inkl. Quartierspotentialanalyse für Fle- dermäuse und gebäude-/baumhöhlenbrütende Vogelarten PAN Planungsbüro für angewandten Naturschutz, München, Stand: 18.09.2018 |
| Anlage 5: | Entwässerungskonzept, WipflerPLAN, Planegg, vom 31.08.2022 |
| Anlage 6: | Übersicht der Eingriffsflächen WipflerPLAN, Pfaffenhofen, P.Nr. 1118.009, vom 31.07.2024 |
| Anlage 7: | Tabelle Eingriffsbilanzierung WipflerPLAN, Pfaffenhofen, P.Nr. 1118.009, vom 31.07.2024 |

1 Anlass der Planung

Der Stadtrat der Stadt Fürstfeldbruck hat in seiner Sitzung am 23.07.2024 auf Empfehlung des Planungs- und Bauausschusses mit Vorberatung am 11.07.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 30 „Aumühle und Lände“ gefasst. Zugleich wurde ein damit hinfälliger Aufstellungsbeschluss vom 21.05.1996 klarstellend aufgehoben.

Die Planung ist zur Umsetzung des durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs erforderlich. Mit dem Bebauungsplan werden die geplante Entwicklung gesteuert sowie die Grundlagen für die Bodenneuordnung mit ergänzender Erschließung und Sicherung weiterer öffentlicher Belange, z.B. aus dem Hochwasserschutz, geschaffen.

2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird im sog. Normal- oder Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird gesonderter Teil der Begründung.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Die Planung wurde mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange im Grundsatz vorabgestimmt, mit dem Ergebnis, dass das Planvorhaben voraussichtlich eine erhöhte Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen und umfangreiche Fachplanungen bzw. Gutachten umfasst.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

Auf Grundlage der bisherigen Bewertung wird der Entwurf des Bauleitplanes daher mit der Begründung (ggf. und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt. Der Stadt Fürstfeldbruck führt die Beteiligungen der Öffentlichkeit im Internet durch und ergänzt diese je Verfahrensstand mit einer öffentlichen Auslegung im Rathaus und weiteren informellen Informationsmöglichkeiten.

3 Beschreibung des Plangebiets

Die Stadt Fürstenfeldbruck liegt im Landkreis Fürstenfeldbruck im Regierungsbezirk Oberbayern. Das Stadtgebiet umfasst mehrere Ortschaften und hat insgesamt rund 39.000 Einwohner. Fürstenfeldbruck liegt etwa 25 km westlich von München und ist Teil der Metropolregion München.

3.1 Lage

Das Plangebiet "Aumühle und Lände" befindet sich im Westen des Stadtzentrums von Fürstenfeldbruck, südlich der Amper. Das Gebiet bietet eine zentrale Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und wichtige städtische Einrichtungen. Die unmittelbare Nähe zu Naherholungsgebieten und die Integration von historischen Bauten machen das Gebiet zu einem interessanten Standort für eine urbane Quartiersentwicklung.

Der östliche Teil des Plangebiets umfasst Flächen um die Aumühle (Stadtbibliothek) am westlichen Ende der Bullachstraße, mit der Kneippinsel im Norden und dem ehem. Stadtwerke-Areal (Fuchsbau) im Süden. Der westliche Teil des Plangebiets umfasst die sog. Lände, also den östlichen Teil der Amperinsel mit dem ehem. Schlachthof-Areal, das vom Subkultur e.V. genutzt wird im Süden, dem derzeitigen Betriebsgeländes des Stadtbauhofs im Norden und der Vereinsgaststätte des TuS „Wirtshaus auf der Lände“ im Westen.

Durchzogen wird der Geltungsbereich von der Amper, einem Seitenarm und dem Werkskanal. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Amper und umfasst einige bestehende und geplante Brücken. Ferner grenzt das Plangebiet im Osten an die bestehende Bebauung beiderseits der Bullachstraße, im Süden an den Stadtpark, Villengrundstücke und den Amperteich und das BHKW auf der Lände. Im Westen wird das Plangebiet durch das Football-Stadion begrenzt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt etwa 4,75 ha.

3.2 Erschließung

Überörtliche Zusammenhänge:

Das Stadtgebiet von Fürstenfeldbruck ist über die B 2 und die B 471 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die B 2 durchquert die Innenstadt in Nord-Süd-Richtung östlich des Plangebiets über die Leonhardsbrücke.

Fürstenfeldbruck liegt an der Bahnstraße München – Buchloe und wird auch von der S-Bahn des Münchner-Verkehrsverbundes bedient. Der Bahnhof liegt südöstlich des Plangebiets in einer Entfernung von 10 – 15 Gehminuten.

Als überörtlicher Fernradweg durchquert der Amper-Lech-Radweg, der München-Augsburg-Radweg und der Ammer-Amper-Radweg das Stadtgebiet, die alle die Leonhardsbrücke zur Querung der Amper nutzen. Weitere Radwege im Stadtgebiet nutzen das Straßen- und Wegenetz rund um das Plangebiet. Ein übergeordneter Wanderweg verläuft östlich des Plangebiets über die Bullachstraße durch den Stadtpark, nach Inning zum Jakobsweg.

Plangebiet

Der östliche Teilbereich wird über die Bullachstraße erschlossen. Der westliche Teilbereich ist über die vorhandene Brücke an die Schöngesinger Straße (St 2054 Richtung Landsberg) angebunden. Beide Straßen münden im Osten direkt auf die B 2 (Hauptstraße).

Im Stadtgebiet verkehren mehrere Buslinien, u. a. über die Hauptstraße, die Schöngesinger Straße und die Oskar-von-Miller-Straße. Bushaltestellen befinden sich sowohl von der Lände als auch von der Aumühle aus in wenigen Gehminuten entfernt.

Mehrere Fuß- und Radwege befinden sich im Umfeld der Plangebiets und stellen Verbindungen in alle Richtungen her. Besonders erwähnenswert sind die Nord-Süd-Achsen über die Brücke zur Aumühle und weiter über das BHKW Lände (Blockheizkraftwerk) sowie über den Silbersteg nach Süden in den Stadtpark, sowie die Ost-West-Achse über die Bullachstraße, kleinere Brücken über den Werkskanal, die Seufzerbrücke über den Nebenarm der Amper auf die Lände, und von dort über weitere Brücken zur Schöngesinger Straße oder nach Süden in Richtung Sportanlagen etc.

3.3 Beschaffenheit

Das Plangebiet ist heterogen genutzt, teilweise bebaut und stark versiegelt, und zugleich von einigen Grün- und Wasserflächen durchzogen.



Abb. 1: Luftbild mit Blick nach Nord/Nordwest über das Plangebiet

Teilbereich Ost: Aumühle

Die historische Aumühle mit mehreren dazugehörenden Gebäuden ist das prägende Ensemble im Teilbereich Ost und steht weitgehend unter Denkmalschutz. Die Mühle wird als Stadtbibliothek genutzt und ist wegen der Höhe und der Turmanlage weithin sichtbar. Einige Gebäude, wie das Taubenhaus oder das Gebäude südlich davon, stehen derzeit leer. In den Villen gegenüber der Stadtbibliothek sind soziale Einrichtungen mit Büros bzw. Beratungsräumen und Wohnungen untergebracht.

Nördlich der Aumühle befinden sich verschiedene Betriebsgebäude, Abstell- und Lagerflächen der Stadtwerke. Im Nordosten sind Tennisplätze situiert. Südlich des

Aumühlen-Ensembles ist ein Verwaltungsgebäude mit weiteren Nebengebäuden vorhanden, das aktuell gewerblich von mehreren Betrieben genutzt wird.

Die Flächen um das Aumühlen-Ensemble und südlich davon sind weitgehend versiegelt. Grünstrukturen finden sich im Übergang zum Stadtpark und an der Amper bzw. dem Obermühlenkanal. Eine hohe Bedeutung für die Vernetzung von Wegen und als Erholungsinsel in der Innenstadt hat die sog. Kneippinsel am Auslauf des Werkskanals in die Amper.

Teilbereich West: Lände:

Im südlichen Teil der Lände liegt der ehemalige, weitgehend denkmalgeschützte Schlachthof. Der Verein „Subkultur“ nutzt das Gebäude sowie die befestigten Freiflächen für Konzerte, Kleinkunstveranstaltungen etc. Im nördlichen Teil liegt der städtische Bauhof mit Werkstätten, Lager- und Verwaltungsgebäuden. Im östlichen Teil, zwischen Brücke zur Lände und dem Zugang zum Sportgelände liegt eine Gaststätte mit Biergarten und Parkmöglichkeiten.

Die Gebäude sind überwiegend eingeschossig, teilweise mit markantem Dach, untergeordnet auch zweigeschossig ausgebildet. Die bauliche Struktur ist eher kleinteilig, verbunden über großzügige und versiegelte Hof- und Stellplatzflächen.

Grünstrukturen sind randlich zu den Gewässern, v.a westlich der Brücke zur Lände und am südlichen Rand zum Amper-Nebenarm, sowie mit prägenden Einzelbäumen im Bereich der Stellplatzflächen, vorhanden. Von Westen ragt am Südufer der Amper ein amtlich kartiertes Biotop in das Plangebiet.



liegt auf einer Höhe von rund 517,8 m ü. NHN. Nach Süden steigt das Gelände leicht um bis ca. 1,0 m an, nach Norden fällt es ähnlich flach geneigt ab. Auf der Lände liegt das Gelände auf einer Höhe von rund 518,5 im Bereich der Zufahrtsstraße und steigt leicht nach Osten hin um weniger als 0,5 m an.

Umgebung

Die Bebauung entlang der Bullachstraße ist überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Zur Hauptstraße hin sind Gastronomiebetriebe, Praxen und gewerbliche Einrichtungen zu finden. Die Gebäude sind überwiegend zweigeschossig, einige auch dreigeschossig und / oder mit ausgebautem Dachgeschoss ausgestattet. An der Schöngeisinger Straße sind im Erdgeschoss einige Läden vorhanden, die Obergeschosse werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Die Höhenentwicklung pendelt zwischen zwei- und viergeschossigen Gebäuden.

Auf der Lände sind im Norden außerhalb des Plangebiets ein Getränkemarkt sowie ein viergeschossiges und ein zweigeschossiges Wohngebäude vorhanden. Am südlichen Rand liegt ein BHKW am Obermühlenkanal.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die große Kreisstadt Fürstentfeldbruck liegt im Landesentwicklungsplan Bayern (LEP 2023) im Verdichtungsraum um die Metropole der Landeshauptstadt München.

- 2.2.7 (G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
 - sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
 - Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,
 - auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,
 - sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
 - sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
 - ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Besonderes Augenmerk legt der Regionalplan auf die Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung, insbesondere den sog. Verkehrsverbund, als Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung.

- 4.1 (Z) 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. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.

Siedlungsgliedernde und landschaftsbildprägende Strukturen sind in ihrer Funktion zu erhalten, ebenso Wärmeausgleichsinseln, kleinräumlich bedeutende Kaltluft- und Frischluftleit- bzw. Frischlufttransportbahnen. Für die Erholung und für das Mikroklima bedeutende innerörtliche Freiflächen sind zu sichern und zu vernetzen (4.2-4.6 (Z)).

Entlang der Amper durchzieht ein regionaler Grünzug und ein überörtliches und regionales Biotopverbundsystem die Siedlungsfläche. Für das Plangebiet sind keine besonderen Vorgaben aus den Bereichen Landschaft und Erholung (wie z.B. Schutzgebiete, landschaftliches Vorbehaltsgebiet) zu beachten.

4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet weitgehend als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Stadtwerke (Aumühle), städt. Bauhof, städt. Warmbad, Schlachthof (Lände Ost) und Jugendherberge (Lände West) dargestellt. Weiterhin sind Wasser- und Grünflächen sowie vorhandener Baumbestand im Bereich der Kneippinsel und im südlichen Bereich auf der Lände dargestellt. Wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen durchqueren die Lände von Nord nach Süd und östlich der Aumühle über den Silbersteg zum Stadtpark.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen damit nicht mehr den aktualisierten Zielvorstellungen der Stadt und werden daher geändert. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans soll zeitlich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt werden.

Gemäß der Planungsziele soll die Fläche zukünftig teilweise als Wohnbaufläche (W), als Gemischte Baufläche (M) und als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Soziales bzw. Sport dargestellt werden. Weitere Flächenabgrenzungen, z.B. von Grünflächen, werden ebenfalls übernommen. Der prägende Baumbestand wird auch auf Flächennutzungsplan-Ebene vereinfacht dargestellt. Die Fuß- und Radwegeverbindungen werden ergänzt.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne und kommunale Satzungen

In dem Bereich „Lände“ wurde bereits im Jahr 1996 ein Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan begonnen. Zur Klarstellung wurde der Aufstellungsbeschluss des Stadtrats vom 21.05.1996 aufgehoben.

Von der Planung betroffen ist eine Ausgleichsfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 59/2 „BHKW – Blockheizkraftwerk“, der damit teilweise geändert wird. Die Flächengröße von 740 m², Entwicklungsziel, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen bleiben unverändert.



Abb. 5: Ausschnitt Planzeichnung vBP Nr. 59/2, Teilbereich C

Mit der lagemäßigen Verschiebung kann die Ausgleichsfläche einerseits wie in den Grundzügen vorgesehen beibehalten werden und zugleich mit den Vorgaben der Rahmenplanung, hier besonders der Wegführung entlang des Werkskanals (östlich der Ausgleichsfläche) und untergeordnet in der öffentlichen Grünfläche auf der Halbinsel (westlich der Ausgleichsfläche) in Einklang gebracht werden. Die ursprüngliche Lage ist im Bebauungsplan als Hinweis gekennzeichnet, um die Veränderung transparent aufzuzeigen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind einige kommunale Satzungen besonders relevant. Es gelten die kommunalen Satzungen mit räumlichem oder inhaltlichem Bezug zum Plangebiet in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung, soweit im Bebauungsplan keine Abweichung zulässig ist. Der Zusammenhang wird im Folgenden kurz erläutert:

- Vergnügungsstätten

Das Plangebiet liegt weitgehend außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgebiets Innenstadt“, der vom Leonhardsplatz ausgehend die ersten Gebäude beiderseits der Bullachstraße und Bereiche nördlich der Amper umfasst. Der vorliegende Bebauungsplan reicht zwar südlich der Amper bis zum Leonhardsplatz, setzt hier aber lediglich besondere Verkehrsflächen bzw. Flächen für Hochwasserschutzmaßnahmen fest. Für die Baugebiete im Plangebiet regelt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten damit ausschließlich der Bebauungsplan.

- Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS), Fahrradabstellsatzung (FabS)

In der aktuell anzuwendenden GaStS der Stadt Fürstfeldbruck gibt es einen Innenstadtbereich mit reduziertem Stellplatz-Schlüssel. Das Plangebiet liegt mit Ausnahme der Flächen für Sportanlagen im Innenstadtbereich. Der Bebauungsplan enthält von der GaStS abweichende Regelungen zum Stellplatz-Nachweis, und keine Abweichungen von der FabS.

- Gestaltungssatzung (GestS)

Die Satzung über die Gestaltung von baulichen Anlagen, von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, von Kinderspielplätzen und Einfriedungen gilt im gesamten Stadtgebiet. Sie wurde inhaltlich ausgewertet und mit der Rahmenplanung sowie dem Gestaltungshandbuch abgeglichen. Der Bebauungsplan enthält Vorgaben zur Gestaltung, die den Regelungen in der GestS nicht entgegenstehen, aber vorrangig im Sinne der quartiersbezogenen Planungen auf die Umsetzung dieser Vorgaben abzielen. Insofern sind die quartiersbezogenen Vorgaben des Bebauungsplans im Vordergrund zu sehen.

Darüber hinaus sind weitere kommunalen Satzungen mit räumlicher und / oder inhaltlicher Relevanz für das Plangebiet bzw. für Bauvorhaben zu beachten (z.B. Entwässerungssatzung o.ä.).

4.5 Informelle Planungen: Wettbewerb Kreativquartier Fürstfeldbruck

Ablauf

Am 25. September 2012 traf der Stadtrat den Grundsatzbeschluss zur Durchführung eines nichtoffenen städtebaulichen Realisierungswettbewerbs mit Ideenteil für das Gelände „Lände und Aumühle“. Am 10. Januar 2019 folgte die Zustimmung des Bauausschusses zur Auslobung und zur Bürgerbeteiligung. Der Stadtrat genehmigte am 25. Juni 2019 den Auslobungstext, das Auswahlgremium sowie die Auswahl- und Zuschlagkriterien. Die Bestätigung des ersten Preisträgers, des Architekturbüros Jott mit

Stern Landschaften, erfolgte am 15. Dezember 2020. Danach wurde die Konkretisierung als Rahmenplan durchgeführt.

Auslobung

Ziel des städtebaulichen Wettbewerbs war es, Ideen für ein lebendiges, urbanes Quartier zu generieren, das durch hohe Individualität und starken Wiedererkennungswert besticht. Die Planung soll unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten bieten und dabei sowohl kreative als auch funktionale Gestaltungslösungen integrieren. Besondere Beachtung sollen Anforderungen an die Nachhaltigkeit und die Integration denkmalgeschützter Gebäude finden.

Die geplante Entwicklung soll die historische Bedeutung der Aumühle bewahren und gleichzeitig moderne, multifunktionale Nutzungen ermöglichen. Zu den öffentlichen Einrichtungen im Bereich gehören unter anderem die Stadtbibliothek, Nahversorgungsmöglichkeiten und verschiedene Freizeiteinrichtungen, die den hohen Lebens- und Wohnwert des neuen Quartiers unterstützen.

Für die Planung des Aumühle-Lände-Areals wurden umfangreiche Bürgerbeteiligungsveranstaltungen durchgeführt. Diese Beiträge wurden in den Wettbewerb eingespeist und von den Planerinnen und Planern ausgewertet.

Ergebnis

Der städtebauliche Wettbewerb wurde mit der Auswahl des Beitrags von JOTT architecture and urbanism GbR mit stern landschaften als Siegerentwurf abgeschlossen. Ihr Konzept für das neue Kreativquartier betont die schrittweise Entwicklung eines lebendigen und innovativen Quartiers über einen längeren Zeitraum. Wesentliche Bestandteile sind zwei Hauptbereiche: der "Innovation/Wissen/Prototyping"-Hub am Werkskanal und der "Kultur/Start-Up/Makers"-Hub um den Schlachthof. Diese Bereiche sollen sich ergänzen und das Quartier mit unterschiedlichen Schwerpunkten und Charakteren beleben.

Besser: Foto Wettbewerbsmodell /Isometrie... gibt's so etwas? bei Stadt anfragen

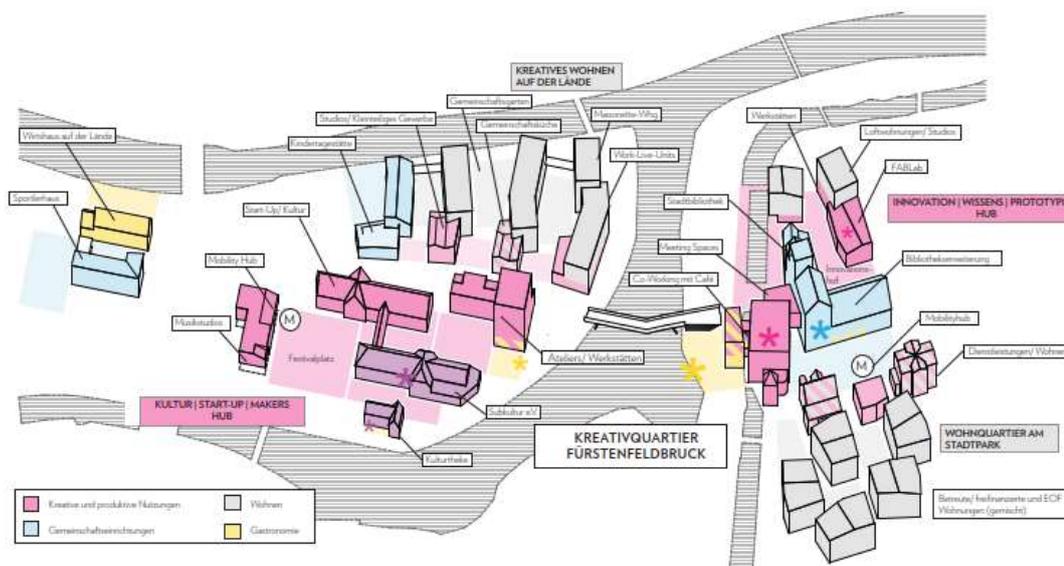


Abb. 6: Wettbewerb Siegerentwurf, Baukörper mit Nutzungen

Das Quartier wird in ein grünes Netzwerk integriert, das die Innenstadt, den Stadtpark, die Kneippinsel und weitere Ziele im Stadtgebiet über Uferwege und Brücken miteinander verbindet. Grünverbindungen und Wege sollen im Stadtgebiet vervollständigt werden. An der Aumühle werden unmittelbar am Wasser neue Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen. Mit Zugängen zum Wasser wird die Fluss- und Kanallandschaft erlebbar gemacht.



Kreativität und Natur am Werkskanal

Gemeinschaftshof auf der Lände

Abb. 7: Wettbewerb Siegerentwurf, Perspektiven

Das neue Quartier soll nahtlos in die bestehende Stadtstruktur eingebunden werden, mit einer Abfolge von Stadtplätzen wie dem St. Leonardplatz, dem Quartiersplatz Aumühle und dem Platz bei der Subkultur im ehem. Schlachthof. Diese Plätze dienen als qualitätsvolle Freiräume und verankern das Quartier fest im städtischen Gefüge.

Insgesamt strebt der Entwurf eine dynamische Entwicklung an, die durch verschiedene Nutzungen und die Verbindung mit der umgebenden Landschaft eine attraktive und lebenswerte Umgebung schafft.

Die Preisträger des Wettbewerbs wurden mit der Erstellung eines Rahmenplans und eines Gestaltungshandbuchs mit einer detaillierten Ausarbeitung beauftragt.

4.6 Sonstige Fachplanungen

Gewässerentwicklungsplan

Der Gewässerentwicklungsplan (GEP) für die Amper umfasst Maßnahmen zur Verbesserung des ökologischen Zustands des Flusses². Ziele sind die Strukturverbesserung des Flussbettes, die Reduzierung der Nährstoffbelastung, die Förderung der Durchgängigkeit des Flusses, der Hochwasserschutz, die Förderung der Biodiversität und die Verbesserung des Landschaftsbildes. Der Plan wird vom Wasserwirtschaftsamt München betreut und beinhaltet sowohl Erstellung als auch Umsetzung geförderter Maßnahmen gemäß der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Für das Stadtgebiet von Fürstfeldbruck bzw. das Plangebiet liegen keine konkreten Ziele oder Maßnahmen vor.

² Schober Landschaftsarchitektur, Freising, 2005

Im Rahmen des Scoping-Termins hat das WWA darauf hingewiesen, dass die Zugänglichkeit zum Wasser bevorzugt an Bereichen mit geringen Fließgeschwindigkeiten ermöglicht werden und das in der Rahmenplanung bereits passend platziert ist (südlich Seufzerbrücke östl. Ufer). Derartige Veränderungen sind als Gewässerausbau wasserrechtlich zu genehmigen (Wasserrechtsverfahren).

Verkehrsentwicklungsplan

Der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Stadt Fürstenfeldbruck³ behandelt hauptsächlich die allgemeine Mobilitätsstrategie der Stadt, einschließlich Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit, Förderung des Rad- und Fußverkehrs sowie Optimierung des öffentlichen Nahverkehrs. Ein zentrales Ziel des Plans ist die Reduktion des starken Durchgangsverkehrs in der Innenstadt. Konkrete Aussagen zum Plangebiet sind nicht enthalten.

Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept wurde von der CIMA Beratung + Management GmbH in Zusammenarbeit mit der Stadt erstellt. Es beinhaltet eine fundierte Analyse der Angebots- und Nachfrageseite sowie eine breite Beteiligung lokaler Akteure. Besondere Schwerpunkte sind die Weiterentwicklung der Innenstadt und die Sicherstellung der Nahversorgung. Das Konzept bietet ein Stärken-Schwächen-Profil und liefert zahlreiche Handlungsempfehlungen zur qualitativen Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandorts Fürstenfeldbruck. Es wurde am 28. März 2023 vom Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen und dient nun als Grundlage für die Bauleitplanung und weitere Planungen in der Stadt.

Die Attraktivität und Funktionalität der Innenstadt als zentralen Einzelhandelsstandort soll gestärkt werden. Zu den vorgeschlagenen Maßnahmen gehören die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und die Förderung von Events und Märkten, um mehr Besucher anzuziehen.

Mit der Entwicklung des Plangebiets und der damit verbundenen Besiedelung kommt es zu einer Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt, da die Nachfrage zur wohnortnahen Versorgung steigt. Ferner trägt das Konzept zu einer Verbesserung der Erreichbarkeit durch neue Fuß- und Radwege sowie durch neue Brücken bei.

Hochwasser

Ein aktuelles Hochwasserschutzkonzept oder weitere Planungen zum Hochwasserschutz an der Amper liegen nicht vor.

Aus den Erfahrungen des Hochwassers 1999 ist bekannt, dass westlich der Leonhardbrücke am südlichen Amperufer ein Tiefpunkt vorhanden ist, an dem Wasser aus dem Abflussbereich ausgetreten ist und es daher im Stadtgebiet zu Überflutungen gekommen ist.

Um im Katastrophenfall die vorhandenen Ufermauern erhöhen zu können, möchte die Stadt daher die durchgängige Errichtung einer mobilen Hochwasserschutzanlage im Plangebiet südlich der Amper vorbereiten (s. Kap. 7.7 und 10.3). Die Lage der

³ erarbeitet von ASV Wulfhorst, München, Green City Experience, München und gevas Humberg & Parner, München – Karlsruhe, Schlussbericht vom 21.03.2022

mobilen Schutzmaßnahme wurde so gewählt, dass sie einen längeren Flußabschnitt begleiten und alle Anlieger in diesem Abschnitt schützen kann. Alternativen zeichnen sich aufgrund der topographischen und gewässerbedingten Gegebenheiten nicht ab, bzw. würden zu einer Verminderung der Wirksamkeit führen.

Weitere Informationen, die die Planung betreffen, liegen derzeit noch nicht vor. Sie sollen im frühzeitigen Verfahren ermittelt und ggf. zum nächsten Verfahrensstand eingearbeitet werden.

Starkregengutachten

Die Stadt Fürstenfeldbruck lässt aktuell ein Starkregenuntersuchung erstellen. Informationen, die das Plangebiet betreffen, werden zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

Wasserhaushaltsbilanz

Für den Rahmenplan Aumühle & Lände in Fürstenfeldbruck wurde eine Wasserhaushaltsbilanz erstellt⁴. Diese vergleicht den Wasserhaushalt des Ist-Zustandes, sowie des Plan-Zustandes mit einem naturnahen Referenzzustand. Allgemein führt die Beplanung des Geländes Aumühle & Lände zu einer Verbesserung gegenüber dem Bestand, vor allen Dingen bzgl. des Direktabflusses und der Grundwasserneubildung. Dies ist darauf zurückzuführen, dass das Gelände im Bestand überwiegend durch unbegrünte Dachflächen und versiegelte Wege und Plätze gekennzeichnet ist. Die Planung weist dagegen vermehrt Grünflächen, oberirdische Versickerungsmulden und begrünte Dachflächen auf. Der Direktabfluss wird maßgeblich durch die Niederschlagswasserversickerung und dadurch Grundwasserneubildung reduziert.

Die Evapotranspiration bleibt mit 3-10 Prozentpunkten zwar hinter dem naturnahen Referenzzustand zurück, dies wird allerdings als unkritisch bewertet. Die Amper stellt eine große Wasserfläche im Projektgebiet dar, die vor allem durch Kühlungseffekte einen sehr positiven Effekt auf die Evapotranspiration aufzeigt.

Insgesamt erreicht der Rahmenplan Aumühle & Lände daher eine Annäherung an den naturnahen Wasserhaushalt und verbessert diesbezüglich die bestehende Situation.

Im Zuge des anstehenden Bauleitplanverfahrens wird empfohlen, v.a. durch die Wahl der Beläge (teil-/durchlässig) eine Erhöhung der Evapotranspiration zu erwirken.

⁴ WipflerPLAN, P-Nr. 1118.007, vom 14.11..2023

5 Ziele und Zwecke der Planung

Für das Plangebiet wird die Entwicklung eines lebendigen und kreativen Quartiers angestrebt. Aufgrund der besonderen Lage in der Innenstadt und an der Amper, mit denkmalgeschützten Bauwerken und öffentlichen Freiflächen soll eine hohe Qualität in der Quartiersentwicklung gesichert werden. Als bedeutsame und besondere Nutzungsbausteine sollen die Bibliothek in der Aumühle und die Veranstaltungen der Subkultur im alten Schlachthof gestärkt und zur Quartiersbelebung beitragen.

Dem voraus geht die schrittweise Auslagerung vorhandener Nutzungen und die Erächtigung von Gebäuden, Brücken, öffentlichen Freiflächen usw.

Sowohl im Teilbereich Lände, auf dem Areal des Bauhofs (Lände Nord), als auch im Bereich Aumühle, im ehem. Stadtwerke-Areal (Aumühle Süd) werden damit Flächen frei, die für eine verdichtete Wohnnutzung in hochwertigem Umfeld geeignet sind. Zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten, sowie zur weiteren Belebung des Quartiers, sind weitere Nutzungen aus dem Bereich Gewerbe und Kreativwirtschaft vorzusehen.

Zusammengefasst wurden bei der Auslobung des Wettbewerbs folgende Ziele verfolgt, die weiterhin für die Bauleitplanung maßgebend sind:

- Entwicklung eines innovativen und kreativen Quartiers mit Kultur- und Kreativwirtschaft, Gastronomie, Jugendkultur
- Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum und Flächen für kreatives Arbeiten
- Erhalt und zeitgemäße Nutzung der Denkmäler
- Stärkung der Naherholung an der Amper und Erlebarmachung von Naturräumen
- Weiterentwicklung von Straßen und Plätzen zur Stärkung der Aufenthaltsqualität
- Verbesserung von Rad- und Fußgängerverbindungen

Ferner sollen Fachthemen, z.B. aus Natur- und Artenschutz, Denkmalschutz, Hochwasserschutz, Immissionsschutz etc. beachtet werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung steht eine konfliktfreie Quartiersentwicklung und die Sicherung der Machbarkeit der Planung im Vordergrund.

6 Planerisches Konzept

Aufbauend auf das Wettbewerbsergebnis wurde von JOTT Architekten mit stern landschaften ein Rahmenplan, ein Gestaltungshandbuch und eine Zwischennutzungsstudie erarbeitet.

Rahmenplanung

Im Rahmenplan wurde das Wettbewerbsergebnis mit den Hinweisen aus dem Preisgericht weiterbearbeitet. Zudem wurde eine Vielzahl an thematischen Nachweisplänen entwickelt, in denen der Umgang mit konkreten Fragestellungen, wie z.B. Nutzungsverteilung, Neuaufteilung in öffentliche und private Flächen, Abstandsflächen, Topographie, Umgang mit ruhendem Verkehr, mit dem Baumbestand etc. aufgezeigt wird. Ein Erläuterungsbericht dokumentiert die planerischen Prinzipien des

städtebaulichen Entwurfs, einschließlich Bau- und Nutzungs-, Freiraum- und Mobilitätskonzept. Dem städtebaulichen Rahmenplan hat der Stadtrat am 19.12.2023 als Grundlage für den Bebauungsplan zugestimmt.

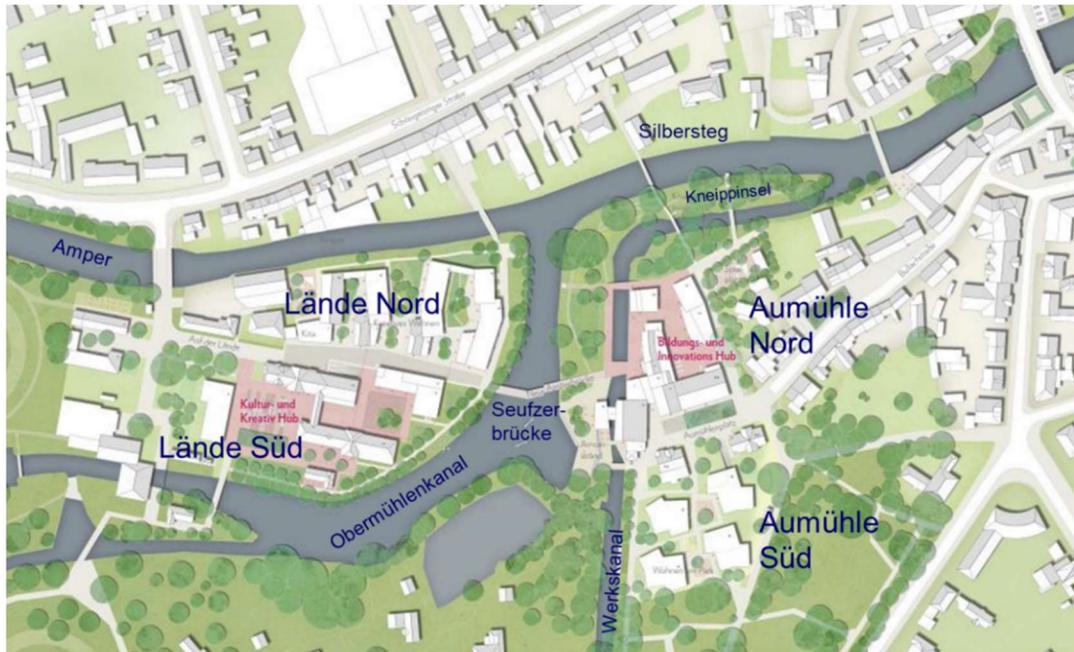


Abb. 8: Rahmenplan Aumühle und Lände, JOTT Architekten und stern Landschaften ⁵

Die Nutzungen für den „Kultur- und Kreativ-Hub am Schlachthof“ sowie für den „Innovations- und Bildungs-Hub am Werkskanal“ zielen vorrangig auf eine gemischte urbane Nutzungsvielfalt, die Anpassungen und Veränderungen ermöglicht. Die beiden Wohnquartiere „kreatives Wohnen auf der Lände“ und „Wohnquartier am Stadtpark“ sind vorrangig dem innerstädtischen, und aufgrund der angrenzenden Freiflächen (Amper, Stadtpark) zugleich ruhigem Wohnen gewidmet, das durch nicht störende oder gebietsversorgende, gewerbliche oder dienstleistungsorientierte Nutzungen untergeordnet aufgelockert werden kann.

⁵ Beschriftung zur leichteren Orientierung nachträglich ergänzt

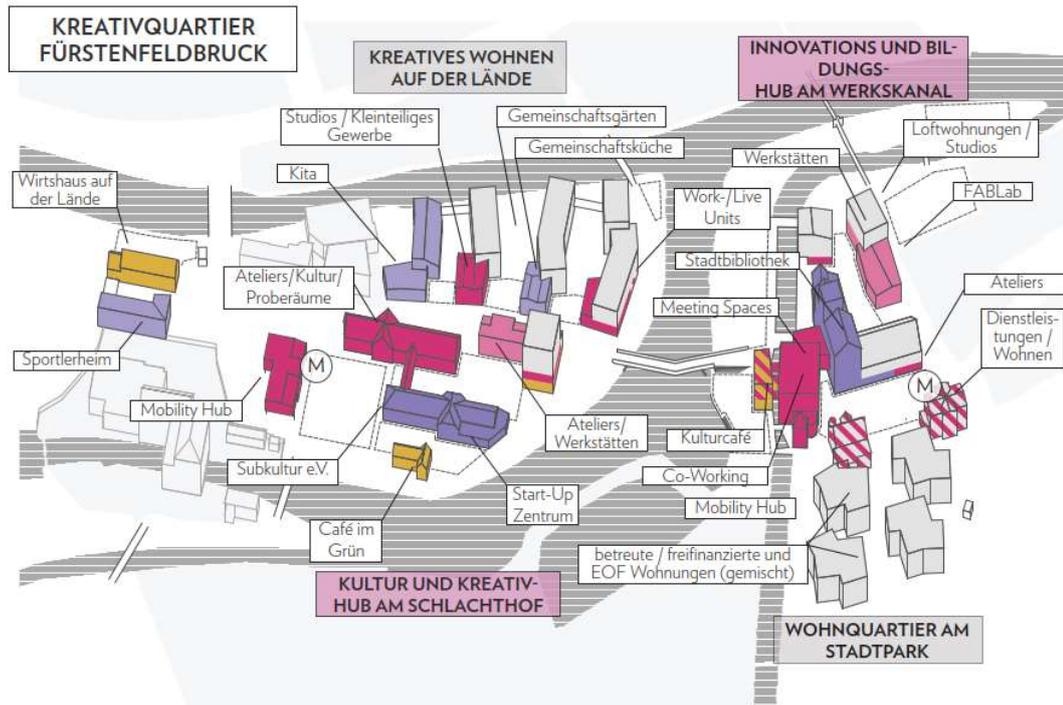


Abb. 9: Rahmenplan: Nutzungsmischung

Das Baukonzept berücksichtigt die bestehenden, weitgehend denkmalgeschützten Gebäude, die sehr unterschiedliche Kubaturen aufweisen. Gerade bei denkmalgeschützten Gebäuden ist eine große Bandbreite von unauffälligen kleineren Gebäuden (Erdgeschoss mit Dachgeschoss) bis hin zur Aumühle als stadtbildprägendem Hochpunkt gegeben. Für die Wohnquartiere wird eine innerstädtisch angemessene bauliche Höhenentwicklung, vorwiegend dreigeschossig, aber auch zum Bestand vermittelnd, vorgesehen. Der Aumühle gegenübergestellt soll ein weiterer fünfgeschossiger städtebaulicher Hochpunkt entstehen.

Aufgrund der innerstädtischen Lage, der Anbindung an Fuß- und Radverkehrswege, dem ÖPNV-Angebot und der vorgesehenen Nutzungsmischung wurde die Idee einer Pkw-reduzierten Nachverdichtung weiter ausgebaut und mit einem Stellplatzkonzept hinterlegt.

Das Grünkonzept baut auf vorhandenen Strukturen auf. Insbesondere ist der Baumbestand in den Uferbereichen und der Kneipinsel zu erhalten und weiter zu pflegen. In den gewässernahen Bereichen soll der Baumbestand durch standortgerechte Neupflanzungen verstärkt und weiter verdichtet werden. Abgesehen von Flächen für Plätze und Wege, sind alle anderen Flächen begrünt und möglichst unversiegelt. Bereiche für den ruhenden Verkehr sollen mit wasserdurchlässigen Belägen realisiert werden, um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten. Die privaten Grünflächen stellen Schwerpunkte für die Begrünung der Grundstücksfreiflächen dar und sollen mit einer breiten Pflanzenauswahl die Biodiversität im Quartier erhöhen.

Die Gewässer sind für das Plangebiet charaktergebend. Die Anbindung des Quartiers an seine Umgebung ist davon geprägt: mehrere Brücken führen ins Quartier oder verbinden Teilbereiche. An Brücken und Uferwegen, die das Plangebiet engmaschig durchziehen, ist das Wasser unmittelbar präsent.

Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage zur Umsetzung des o. g. Rahmenplans. Daher sind die Inhalte, insbesondere zur Anordnung und Größe der geplanten Gebäude, zur Schaffung neuer Wegeverbindungen, zum Erhalt des Baum- und Gehölzbestands etc. eng am Rahmenplan orientiert. Die Aufteilung der öffentlichen und privaten Flächen wurde ebenfalls weitgehend übernommen. Abweichungen von der Rahmenplanung haben sich im Wesentlichen an folgenden Stellen ergeben:

- am Nordufer der Lände: der Amperweg wurde als öffentlicher Weg mit Begleitgrün bis zur Plangebietsgrenze geführt
- Bauraum westlich des Schlachthofs: eine Erweiterungsmöglichkeit zur Unterbringung weiterer Stellplätze oder gewerblicher Nutzungen wurde angelehnt an das Gestaltungshandbuch vorgesehen.

Gestaltungshandbuch

Im Gestaltungshandbuch wurden darüber hinaus die städtebaulichen Prinzipien, Anforderungen an die Umsetzung des Entwurfs und Empfehlungen, wie die Projektziele erreicht werden können, formuliert. Qualitätsstandards für Gebäude und Freiräume wurden erarbeitet und dokumentiert. Dem Gestaltungshandbuch wurde als Leitfaden für die Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers ebenfalls grundsätzlich zugestimmt. Die darin vorgeschlagenen Prinzipien, Anforderungen und Empfehlungen, sollen ebenfalls als Grundlage für das Bauleitplanverfahren dienen. Ferner soll es als Leitfaden möglichen Fachberäten dienen oder bei Ausschreiben und Vergabe-Verfahren bei städtischen Grundstücken und Gebäuden herangezogen werden.

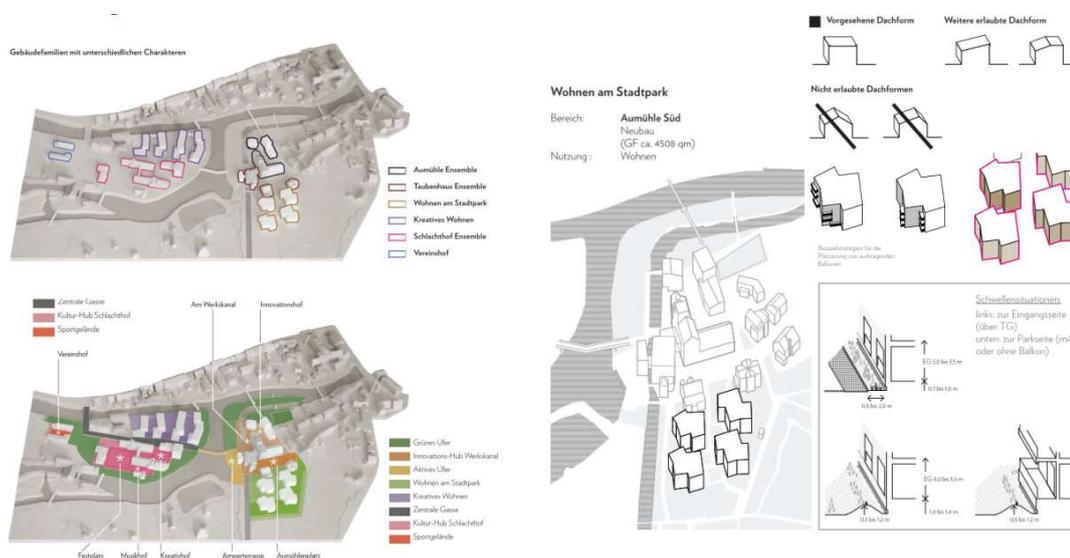


Abb. 10: Einblick in das Gestaltungshandbuch

links: Gebäudedefamilien mit unterschiedlichen Charakteren

rechts: ausgewählte Empfehlungen für „Wohnen im Stadtpark“ Aumühle Süd

Zwischennutzungsstudie

Aufgrund des baulichen Bestands und der Nutzung des Geländes kann die geplante Entwicklung schrittweise vollzogen werden. In der sog. Zwischennutzungsstudie wurden unterschiedliche Szenarien untersucht und ihre Auswirkungen aufgezeigt. Die Studie empfiehlt die die schnellstmögliche Sanierung und Nutzbarmachung des denkmalgeschützten Schlachthofes (Subkultur als Ankernutzung). Eine Machbarkeitsstudie wurde daher bereits beauftragt.

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung, Gemeinbedarfsflächen

Gemäß der o. g. Zielsetzung und dem in der Rahmenplanung ausgearbeiteten Nutzungskonzept (s.o.) werden als zulässige Art der baulichen Nutzung unterschiedliche Gebietstypen für Teilbereich des Plangebiets festgesetzt.

Urbane Gebiete (MU)

Die gemischt genutzten „Hubs“ im Bereich Lände Süd mit der Ankernutzung „Subkultur“ und Aumühle Nord mit der Ankernutzung Stadtbibliothek werden als Urbane Gebiete (MU) gem. gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO). Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. In allen MU-Gebieten werden gemäß dem vorgesehenen Nutzungskonzept alle gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.

Zur Belebung des öffentlichen Straßenraums und der Stärkung der Unterbringung von dienstleistungsorientierten oder kundenwirksamen Nutzungen wird in allen MU-Gebieten im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Um die angestrebte Nutzungsmischung zu sichern, ohne die flexible Weiterentwicklung des Quartiers unnötig einzuschränken, werden die MU-Gebiete weiter gegliedert. Mit der Gliederung wird zunächst der Anteil des Wohnens gesichert:

- Lände Süd: Im MU1 ist ab dem 3. VG (Vollgeschoss) bzw. dem 2. OG (Obergeschoss) nur Wohnen zulässig.
- Aumühle Nord: Im MU2 ist im Bauraum Nordost ab dem 3. VG bzw. dem 2. OG nur Wohnen zulässig.
- Aumühle Süd: Im MU3 ist ab dem 2. VG bzw. dem 1. OG nur Wohnen zulässig.

Ergänzend zum Begriff des Vollgeschosses auf die Begriffe Erdgeschoss (EG) und 1., 2. etc. Obergeschoss (OG) zurückgegriffen. Das Erdgeschoss ist das dem vorhandenen Gelände nächstgelegene Geschoss und aufgrund des flachen Geländes unstrittig.

Eine weitere Gliederung zur Sicherung eines Mindestanteils an Nicht-Wohn-Nutzungen (Gewerbliche Nutzung, soziale/kulturelle Nutzung) und die Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen soll zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans geklärt werden.

Im MU1 (Lände Süd) ist der östliche Baukörper zur Unterbringung einer Quartiersgarage geeignet. Gemäß dem Gestaltungshandbuch soll es sich jedoch nicht um einen ausschließlich zu Parkzwecken genutztes Gebäude handeln, sondern weitere Nutzungen aus dem gewerblichen Spektrum mit untergebracht werden. Daher wurde keine separate Nutzungskategorie oder genauere Zweckbestimmung festgelegt, sondern ein Verbleib im MU-Gebiet, auch in Gesamtschau mit anderen benachbarten Nutzungen, bevorzugt.

Angelehnt an die kommunale Vergnügungsstätten-Satzung werden ergänzend zum Ausschluss der nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten weitere Nutzungen, die häufig mit einem sog. Trading-Down-Effekt verbunden sind oder im unmittelbaren Wohnumfeld zum Schutz von Minderjährigen auszuschließen sind. Dies gilt in allen MU-Gebieten für Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter (Sexshops), ausgerichtet ist und Gewerbebetriebe, soweit deren Angebot auf sexuelle Animation zielt (z.B. Bordelle, Table-Dance-Bars, Peepshows etc.).

Allgemeine Wohngebiet (WA)

Die Wohnquartiere „Lände Nord“ und „Aumühle Süd“ werden als allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Im Plangebiet werden nach dem vorgesehenen Nutzungskonzept die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).

Gemeinbedarfsflächen

Auf der Lände ist im Norden eine Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der notwendigen genaueren Zweckbestimmung „Kinderbetreuungseinrichtung“ festgesetzt. In einer Kinderbetreuungseinrichtung können verschiedene Arten der Kinderbetreuung, z.B. Kinderkrippe, Kindergarten und Hort, sowie gemischte Einrichtungen wie „Haus für Kinder“ untergebracht werden.

Im Westen der Lände ist eine Fläche für Sportanlagen festgesetzt, die den sog. Vereinshof mit Sportlerhaus und Gaststätte umfasst. Zulässig sind also alle Nutzungen, die entweder dem Sport oder einem Gastronomiebetrieb zugeordnet werden können.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Im Plangebiet sind verdichtete Quartiere geplant, um gemäß der Planungsziele einen städtisch ausgeprägten Bereich umsetzen zu können. Besonders dicht ist der Bereich Aumühle Nord, der am nächsten zur Innenstadt gelegen ist und schon wegen der Aumühle und dem Taubenhaus eine hohe Dichte im Bestand aufweist. Weniger dicht ausgebildet sind dagegen die Teilbereiche Lände Süd, geprägt durch den baulichen Bestand des Schlachthof-Areals mit Nutzungen, die auch befestigte Freiflächen benötigen, und Lände West, im Übergang zu den Freiflächen des Sportgeländes.

Die Dichte wird vorrangig durch die für die einzelnen Baugebiete festgesetzte Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ) und die stärker differenzierte, also je Bauraum festgesetzte Höhenentwicklung (Wandhöhe, Höhenlage) festgelegt bzw. mittels einer gliedernden (hellblauen) Baugrenze innerhalb der Bauräume weiter gemäß den Vorgaben der Rahmenplanung feingesteuert.

In den MU-Gebieten liegen die denkmalgeschützten Gebäudeensembles Aumühle und Schlachthof, zu denen ausreichend Abstände eingehalten werden müssen. Die Abstände zu diesen Gebäuden, Teilabriss und ergänzende Neubebauung wurden bei der Erstellung der Rahmenplanung mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt. Die GRZ ist daher aufgrund der Berücksichtigung des Bestands niedriger festgesetzt, als es die Obergrenzen der Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO mit 0,8 ermöglichen. Sie stellen damit zugleich einen Ausgleich her zu den geplanten WA-Gebieten, in denen die Orientierungswerte teilweise überschritten werden. In den WA-Gebieten findet die Nachverdichtung statt, so dass die GRZ-Zahlen höher ausfallen als in den MU-Gebieten.

Für das MU1 liegt die maximale GRZ bei 0,4, für das MU2 bei 0,6 und im MU3 bei 0,35. Gerade beim MU3 spielen der Schutz von privaten Grünflächen bzw. Grundstücksfreiflächen um die denkmalgeschützten Gebäude im Übergang zur geplanten Wohnbebauung eine wesentliche Rolle. Für das WA1 wird eine GRZ von 0,55, für das WA2 und das WA3 eine GRZ von 0,4 bzw. 0,45 festgesetzt.

Angegliedert an das WA1 ist die Gemeinbedarfsfläche Kita, die mit einem minimierten Grundstückszuschnitt zwischen dem teilweise gewerblich genutzten Bestand westlich und dem Wohnquartier östlich einen Sonderfall darstellt (s. überbaubare Grundstücksfläche). Mit einer GRZ von 0,55 wird eine angepasste Maßzahl festgesetzt. Für den Bereich „Sport“ wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die den Bestand mit seinem Ergänzungsbau ermöglicht und zugleich eine angemessene Dichte im Übergang zwischen Zufahrtsituation zur Lände und Sportfreiflächen darstellt.

Bei der Berechnung der GRZ dürfen die privaten Grünflächen dem Baugrundstück angerechnet und damit in die Bilanzierung eingestellt werden. Dies gilt sowohl für die GRZI als auch die GRZII (Überschreitung).

Bereits gesetzlich geregelt ist die Überschreitung der GRZ für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ II von 0,80; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Zur Umsetzung der

Rahmenplanung sind weitergehende Überschreitungen erforderlich, die im Bebauungsplan zugelassen werden:

- auf der Fläche für Sport "Vereinshof" eine GRZ II von 0,80 für Stellplätze mit ihren Zufahrten und weiteren befestigten Flächen (z.B. Hof, Zugänge etc.),
- im WA3 eine GRZ II von 0,80 für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Errichtung Tiefgarage),
- im MU2 eine GRZII von 0,90 für Stellplätzen mit ihren Zufahrten und weiteren befestigten Flächen (z.B. Hof, Zugänge etc.).

Die Vorgaben zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur GRZ wurden im Bebauungsplan weitgehend angenähert. Es gilt der jeweils engere Rahmen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude orientiert sich ebenfalls am Bestand und der Rahmenplanung. Die Rahmenplanung wiederum reagiert mit der Höhenentwicklung insgesamt, aber auch mit einzelnen Dachformen, gerade im Nahbereich von denkmalgeschützten Gebäuden, sensibel auf den Bestand und zeigt auf, wie die Übergänge funktionieren können. Insofern wird die Höhenentwicklung für jeden Bauraum separat geregelt bzw. führt zu einer weiteren Untergliederung der Bauräume, um die Umsetzung der Rahmenplanung zu sichern.

Der Bebauungsplan reguliert die Höhenentwicklung über die Festsetzung von Vollgeschossen, einer maximal zulässigen Wandhöhe und der Dachgestaltung.

Die Zahl der Vollgeschosse ist entweder als zwingende Zahl oder als Mindest- und Höchstmaß vorgegeben. Damit einher geht die Vorgabe der maximal zulässigen Wandhöhe H. Die Wandhöhe ist bei geneigten Dächern traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK FFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut zu messen. Bei Flachdächern ist bis zur Oberkante Attika (höchstgelegener Wandabschluss) zu messen. Bei Pultdächern ist die niedrigere Wandhöhe maßgebend.

Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhen, die Höhenlage von OK FFB, ist als Höhenkote für jeden Bauraum in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN), angegeben. Die Angabe stellt die Mindesthöhe dar und dient dem Schutz vor Eindringendem Wasser im Überflutungsfall in das Erdgeschoss. Ein Spielraum „nach oben“ wird den Bauherren gewährt, damit die Übergänge zum Gelände, zum Bestand, Vor- und Terrassenzonen etc. individuell ausgestaltet werden können.

Für die Bestandsgebäude sind nur wenige geeignete gebäudebezogene Unterlagen, wie Aufmaße, Bauakten, Sanierungsstudien etc. vorhanden. Diese wurden soweit bekannt gesichtet und ausgewertet. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass für einzelne Gebäudeteile, bei bestimmten Einzelfällen, oder auch bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen etc., die getroffenen Vorgaben nicht passen. Daher sind zum Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz Abweichungen von den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenlage zulässig.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien auf den Baugrundstücken festgesetzt. Diese sind eng gefasst, um die im städtebaulichen Entwurf vorgegebene Gliederung der Bebauung und die Abstände der Baukörper untereinander zu sichern. Mit der Festsetzung von Baulinien wird Sonderfällen der Rahmenplanung Rechnung getragen. Abweichend von der Rahmenplanung wurde im MU1 (Lände Süd) der östliche Bauraum vergrößert, um dort die Möglichkeit zur Unterbringung weiterer Stellplätze in dem Gebäude offen zu halten.

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese zunächst nicht überschreiten. Sie dürfen jedoch unbegrenzt dahinter zurückbleiben. Über das nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreiten der Baugrenzen hinaus dürfen die Baugrenzen für Balkone, Terrassen und deren Überdachungen um maximal 2,0 m überschritten werden. Insgesamt darf dafür nicht mehr als 50% der Länge der Gebäudefassade in Anspruch genommen werden. Diese Regelung kann für Balkone nicht in Anspruch genommen werden, an denen keine Balkone zulässig sind.

Die einzuhaltenden Abstandsflächen ergeben sich aus den Regelungen von Art. 6 BayBO. Anzuwenden ist die zur jeweiligen Bauantragstellung geltende Abstandsflächenregelung. Mit den festgelegten Baugrenzen, Baulinien und Wandhöhen können die Abstandsflächen (derzeit 0,4 H: Wandhöhe von der Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Wand) an den Grenzen der einzelnen Bauquartiere eingehalten werden. Nur an wenigen Stellen sieht das Baukonzept eine Unterschreitung der Abstandsflächen vor. Der Bebauungsplan ermöglicht an den betroffenen Fassadenabschnitten an den jeweils gegenüberliegenden Fassaden, eine Unterschreitung bis zu 0,25H je Fassade, mindestens sind jedoch 2,5 m vor der Fassade nachzuweisen. Daraus ergibt sich zwischen den Fassaden ein Abstand von mind. 5,0 m, der brandschutzrechtlichen Vorgaben entspricht. Von dieser Unterschreitung der Abstandsflächen kann weiterhin Gebrauch gemacht werden bei hochwasserangepasster Bauweise, also z.B. einer höheren Lage von OK FFB zum Schutz vor eindringendem Wasser, woraus sich eine für das Abstandsflächenrecht geltende größere Wandhöhe WH (gemessen ab OK Gelände) ergibt.

Die Reduzierung ist möglich, weil die mit den Abstandsflächen geschützten Belange Besonnung, Belichtung, soz. Friede, Brandschutz, dennoch gewährleistet sind:

- MU2, zwischen den neu geplanten Gebäuden und zur Nordfassade des Anbaus Aumühle: Die enge Bebauung ergänzt urban den historischen Bestand. Im eingeschossigen Anbau sind keine schützenswerten Nutzungen oder relevanten Fassadenöffnungen vorhanden. Zwischen den Neubauten kommt es aufgrund der Anordnung der Wohnnutzung in den Obergeschossen und der allseitigen Belichtungsmöglichkeiten ebenfalls zu keinen erkennbaren Konflikten.
- WA3, Fassadenabschnitt zwischen zwei geplanten Gebäuden: Der betroffene Fassadenabschnitt ist kurz und liegt jeweils an einer Gebäudeecke, so dass bei der Planung der Gebäude z.B. durch Belichtung über die benachbarte Fassade, versetzte Anordnung von Öffnungen etc. reagiert werden kann.

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Weitere Ausnahmen sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Die westliche Baulinie der Kita sichert den nahtlosen baulichen Anschluss an die Bestandsbebauung an der Geltungsbereichsgrenze (Garage Hs. Nr. 5). Die östliche Baulinie ermöglicht eine Grenzbebauung zum WA1. Damit wird auf eine Aufteilung der Freifläche zwischen dem westlichen Wohngebäude und der Kita vermieden, die als Wohnhof der Wohnbebauung zur Verfügung stehen soll. Eine weitere Baulinie an der Südfassade des geplanten Vereinsgebäudes ermöglicht die Ausbildung eines „Vereinshofs“ am Zugang zum Stadion mit geeigneten Vorflächen, der mit dem beinahe grenzständigen Gebäude abgeschirmt wird. Südlich davon ist mit dem BHKW keine schützenswerte Nutzung vorhanden.

Mit Überdachungen werden gruppierte Gebäude zu Höfen zusammengefasst und der private und öffentliche Freibereich gegliedert. Dies trifft im WA1 (Lände Nord) zu. Die Überdachungen werden als Nebenanlagen mit einem eigenen Bauraum zugelassen und mit weiteren Vorgaben ergänzt. Sie sind offen auszubilden, d.h. die seitlichen Begrenzungen sind offen zu gestalten. Die lichte Höhe der Überdachung darf 3,5 m nicht unterschreiten, so dass trotz der räumlichen Fassung Blickbeziehungen oder Durchwegungen möglich sind. Eine ähnliche Regelung wird zur Sicherung der Überdachung zwischen den Gebäuden des ehem. Schlachthofs getroffen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Teilbereich Aumühle an zwei Stellen durch Arkaden im Erdgeschoss eingeschränkt. Dies trifft zum einen im Bestand an der Westseite der Bibliothek zu, zum anderen auf dem Bauraum im Nordwesten für ein neues Gebäude. Mit den Durchgängen wird die Erdgeschossfläche zugunsten einer offenen Verbindungen und zur Errichtung eines mobilen Hochwasserschutzes verkleinert. Die lichte Höhe des Durchgangs oder der Arkaden darf 3,5 m nicht unterschreiten. Derzeit befinden sich die Flächen in städtischem Eigentum und die Nutzungen mit zugehörigen Freiflächen sind gemeinwohlorientiert mit Besucherverkehr für jedermann zugänglich. Sofern erforderlich, ist eine öffentliche Widmung mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit vorzunehmen.

7.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Öffentliche Besucherstellplätze

Im öffentlichen Raum sind an den Zufahrten zum Plangebiet (Bullachstraße, Ländebücke) Besucherstellplätze im öffentlichen Raum vorgesehen. Sie sind im Bebauungsplan im öffentlichen Raum unverbindlich dargestellt, damit Anpassungen im Rahmen der Erschließungs- und Freiflächenplanung im Bedarfsfall vorgenommen werden können.

Private Stellplätze

Den einzelnen Nutzungen zugeordnete oberirdische Stellplätze sind in den Baugebieten als „Flächen für Stellplätze“ abgegrenzt. Stellplätze sind nur auf der durch Baugrenzen und Baulinien definierten überbaubaren Grundstücksfläche und auf den festgesetzten St/Gst-Flächen zulässig. Weitere nachzuweisende Stellplätze sind unterirdisch zu errichten. Abweichungen von bis zu 20% der nachzuweisenden

Stellplätze sind für die Errichtung von Mobilitätsstationen (z.B. für Car-Sharing-Parkplätze, an E-Lade-Säulen etc.), für Behindertenstellplätze oder als Haltemöglichkeit zum Be- und Entladen zulässig. Auf der Lände (im WA1, MU1, auf den Flächen Kita und Sport) dürfen zudem nachzuweisende Besucherstellplätze oberirdisch errichtet werden. In den festgesetzten privaten Grünflächen sind keine Stellplätze zulässig.

Die wesentliche Anzahl der nachzuweisenden privaten Stellplätze ist unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht, damit die Grundstücksfreiflächen für hochwertige Nutzungen im unmittelbaren Wohnumfeld ausgebildet werden können. Die Lage der Zufahrten ist (außerhalb des Überschwemmungsgebietes) als Fläche für Tiefgaragenzufahrten (Nebenanlage) festgesetzt.

Tiefgaragen sind außerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig. Sie sind vollständig unterirdisch zu errichten. Ein Hervorstehen von Außenwänden ist zur Überwindung von Höhendifferenzen im Gelände, im Anschluss an bauliche Anlagen im Bestand oder zur Ableitung von Oberflächenwasser bis zur Höhe von 0,50 m zulässig, sofern sie in die Grundstücksfreiflächengestaltung integriert werden.

Für die Neubebauung wurde daher ein quartiersbezogenes Stellplatz-Konzept erarbeitet. Zur Stellplatz-Strategie wird auf den Erläuterungsbericht zur Rahmenplanung, S. 78ff, verwiesen. Zur Umsetzung ist eine Anpassung des Stellplatz-Schlüssels nach GaStS erforderlich. Es ist vorgesehen, den Stellplatz-Nachweis aufgrund der Lagegunst, alternativer Mobilitätsangebote und der geplanten Nutzungsmischung gegenüber dem in der Satzung verankerten Innenstadtbereich weiter zu entlasten. Der Bebauungsplan sieht im Wesentlichen eine Reduzierung für Wohnungen auf 0,5 Stellplätze, für Gastronomiebetriebe und Läden auf 1 Stellplatz und für Kindertagesstätten auf 2 Stellplätze vor. Für diese Art der Nutzungen wurde jeweils ein konkreter Stellplatz-Schlüssel in den Bebauungsplan aufgenommen, um für spätere Bauherren eine Planungssicherheit gegenüber weiteren, unvorhersehbaren Entwicklungen der GaStS zu erreichen. Für gewerbliche Nutzungen, einschließlich Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume sowie für Sportstätten ist eine Reduzierung um 50% gegenüber GaStS möglich. Für die Kita sind lediglich 2 Stellplätze pauschal nachzuweisen, und für die Sportstätten ist ebenfalls ein um 50% reduzierter Ansatz zulässig. Hier wurde von der Festsetzung konkreter Zahlen zunächst abgesehen, da gerade bei Dienstleistungen der tatsächliche Bedarf stark differiert und der Bebauungsplan überlastet ist mit dezidierten Regelungen zu einzelnen Nutzungen. Da sie eine vergleichsweise geringe Fläche in der Rahmenplanung einnehmen, sind damit auch keine hebelartigen Auswirkungen verbunden. Weitere Anpassungen sind unter bestimmten Voraussetzungen, z.B. mit Vorlage eines vorhabenbezogenen Mobilitätskonzepts für spezifische Nutzungen, z.B. betreutes Wohnen, gemeinwohlorientierte Nutzungen etc. oder bei besonderen Wohnungsbauvorhaben (z.B. sozial gefördertem Wohnungsbau, genossenschaftlichen Wohnbauvorhaben etc.) möglich. Auch Mehrfachbelegungen im Laufe eines Tagesablaufs können mit Nachweis des zeitlich deutlich versetzten Bedarfs in Anrechnung gebracht werden.

Die genauen Anforderungen sind im Rahmen des Bauantrags mit dem Stadtbauamt abzustimmen. Die Vorgehensweise einschließlich der Auswirkungen ist zu begründen und zu erläutern.

Die übrigen Bestimmungen der Stellplatzsatzung gelten unvermindert weiter.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig. Sie müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. In der Vorzone (Bereich zwischen vorderer Baugrenze, deren seitlicher Verlängerung sowie der Straßenbegrenzungslinie) dürfen Nebenanlagen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. In den Baugebieten (alle WA und MU-Gebiete) wird die Summe der Grundflächen von Nebenanlagen je zugehörigem Hauptgebäude auf max. 5% der Grundfläche des Hauptgebäudes begrenzt. Von der Grundflächenbegrenzung ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen. Zu den Nebenanlagen gehören beispielsweise Schuppen zur Unterbringung von Gartengeräten, Transformatorenstationen etc. Bei Einrichtungen für Soziales oder Sport stellt sich in Abhängigkeit von der Freiflächengestaltung häufig die Frage, ob es sich bei Spiel-, Sport- und Aufenthaltsbereichen, befestigten Flächen, gesicherten Abstellanlagen für Geräte etc. um Nebenanlagen handelt. Daher sind die Gemeinbedarfsflächen aus der Beschränkung ausgenommen.

7.5 Gestalterische Festsetzungen

Um den Bebauungsplan hinsichtlich seines Regelungsumfangs nicht zu überlasten, wurde im Hinblick auf die Gestaltung der Gebäude und Grünflächen insgesamt Zurückhaltung gewahrt. Die aus der Perspektive der Bauleitplanung wesentlichen Vorgaben wurden dagegen detailliert gemäß den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Vorgaben umgesetzt. Dies gilt v.a. für die Gestaltung von Dachflächen der Hauptgebäude (Dachform, Dachneigung, Begrünung), Fassadengestaltung (Balkone, Begrünung), und für private Grundstücksfreiflächen.

Auf die Rahmenplanung und das Gestaltungshandbuch wird ergänzend hingewiesen.

Dachgestaltung

Die Regelungen zur Dachgestaltung betreffen die Hauptgebäude. Sie sind in jedem Bauraum, teilweise sogar innerhalb eines Bauraums in Abgleich mit der Wandhöhe H, differenziert entsprechend dem Baukonzept, geregelt. Für einzelne Bauräume kann die Dachform aus mehrere Möglichkeiten ausgewählt werden. Für die geplante Neubebauung sind vorrangig Flachdächer, dann auch Pultdächer sowie Hybriddächer als Kombination von Flach- und (steilem) Pultdach (zur Herstellung eines Übergangs zum Bestand) vorgesehen. Flachdächer sind als mind. extensiv begrüntes Flachdach mit einer Substrathöhe von mind. 12 cm auszubilden. Bei einer Belegung mit PV-Modulen kann ausnahmsweise von der Dachbegrünung abgesehen werden. An besonderen Gebäuden sind Sonderdachformen vorgesehen. Sonderdachformen setzen sich aus gleichgeneigten Sattel- und Pultdächern zusammen und weisen giebelseitig eine Zickzack-Linie und traufseitig unterschiedliche Wandhöhen auf.

Im Bestand sind überwiegend Sattel- und Walmdächer sowie historische Sonderdachformen (z.B. an Türmen) vorhanden. Bei denkmalgeschützte Gebäuden sind Abweichungen zum Erhalt der Bausubstanz, für historische Sonderdachformen etc. zulässig.

Die Vorgaben gelten nicht für untergeordnete Dächer oder Dachteile, wie z.B. Vordächer, Quergiebel, Dächer auf Anbauten etc.

Damit die Dachlandschaft nicht von Dachaufbauten dominiert wird, werden diese so begrenzt, dass sie optisch nicht in Erscheinung treten. Technisch und betriebstechnisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Klimaanlage, Aufzugsüberfahrten etc.) dürfen eine Ansichtshöhe von 1,80 m nicht überschreiten und sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Sie sind vollständig einzuhausen, sofern die technische Zweckbestimmung nicht entgegensteht. Solaranlagen sind davon nicht betroffen, um den Anforderungen an die Nutzung von erneuerbaren Energien und den Belangen des Klimaschutzes entgegen zu kommen.

Fassadengestaltung

Zur Gestaltung von Fassaden ist in der Rahmenplanung die Sicherung eines urbanen Charakters verankert. Daher dürfen nicht an allen Fassaden auskragende Balkone errichtet werden. Im Bebauungsplan sind positiv regelnd die Fassaden gekennzeichnet, an denen Balkone zulässig sind (pinke Beilinie):



Abb. 11: Beiplan zur Zulässigkeit von Balkonen

Weiterhin wird eine Kombination aus Loggia und Balkon empfohlen, um gerade in verdichteten Wohnquartieren die Qualität der Nutzung der wohnungsbezogenen Freifläche für eine geschützte, private Nutzung zu verbessern.

Die Fassadenbegrünung trägt zur raschen Durchgrünung von Baugebieten bei und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden mit einem hohen Anteil geschlossener, ungegliederter Fassaden oder Fassadenanteilen. Der festgesetzte Pflanzabstand stellt bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen sicher. Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Fassadenbegrünung ergänzt und reichert die Biotopstrukturen an und verbindet im Zusammenhang mit weiteren Begrünungsmaßnahmen die

Lebensräume insbesondere für Insekten. Ferner leistet sie einen Beitrag zur Einbindung der Bebauung in das Landschafts- und Ortsbild. Mit einer Fassadenbegrünung lässt sich der Anteil der Verdunstung an der Jahreswasserbilanz signifikant erhöhen (Empfehlung aus der Wasserhaushaltsbilanz).

7.6 Grünflächen, Grünordnung

Bei der Grünordnung steht der Erhalt des vorhandenen Gehölzbestands und die Sicherung ausreichender Grünflächen im direkten Anschluss an die bauliche Nutzungsintensivierung im Vordergrund. Neu dazu kommt ein öffentlicher Spielplatz im Bereich Aumühle Ost (derzeit Tennis) als wesentliche Ergänzung der öffentlichen Grünflächen. Alle Festsetzungen dienen der angemessenen Durchgrünung des Plangebiets selbst und Vernetzung mit angrenzenden Grünflächen. Die Vorgaben übernehmen sowohl Funktionen für Umwelt- und Naturhaushalt, aber auch für die wohnortnahe Erholung und Freizeitgestaltung.

Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme.

In den festgesetzten Grünflächen dürfen befestigte Funktionsflächen, wie z.B. Aufstellflächen für die Feuerwehr, angelegt werden, sofern sie gegenüber der Zweckbestimmung deutlich untergeordnet sind und in die Gestaltung der Grünfläche integriert werden.

Gehölzbestand und -neupflanzung

Auf der Grundlage einer Bestandsvermessung und der Rahmenplanung können eine Vielzahl von Bäumen im Erhalt gesichert werden. Sie werden als zu erhaltender Einzelbaum oder als Erhaltungsfläche festgesetzt. Auch der Baumbestand auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung gewässerbegleitenden Gehölzsaum (GG) ist zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Uferbegleitende Wege, Bänke etc. sind innerhalb der Fläche zulässig.

Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eingriffe am Baumbestand sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu minimieren. Sie dürfen nur sukzessiv erfolgen und sind im Rahmen des Bauvollzugs mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Zum Schutz der Gehölzbestände sind während der Baumaßnahme entsprechende Maßnahmen gemäß DIN 18920 und der Richtlinie ZTV Baumpflege und RAS-LP 4 vorzusehen. Beim Entfernen von Gehölzbestand sind die artenschutzrechtlichen Hinweise zu berücksichtigen.

Östlich der Aumühle, am östlichen Rand des Plangebiets sind Bäume vorhanden, der Fortbestand in der Rahmenplanung noch offen gehalten wurde. Die Bäume stehen sehr nah am Rand der Hoffläche nördlich der Bibliothek, die auch von der Feuerwehr befahren werden muss. Nach Prüfung und Sichtung auch vor Ort wurden die Bäume im Bebauungsplan als Bäume zum Erhalt aufgenommen. Mit regelmäßiger Kontrolle und verträglichem und regelmäßigem Pflegeschnitt können die Bäume mit großer Wahrscheinlichkeit stehen bleiben. Sollte im Rahmen von Erschließungsbauarbeiten

in den Wurzelbereich eingegriffen werden, sollten die Planung optimiert und mit Wurzelschutzmaßnahmen reagiert werden.

Ergänzend zum Gehölzbestand sind an einzelnen Stellen Neupflanzungen vorgesehen. Die Pflanzungen sind fachgerecht vorzunehmen, im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind in der festgesetzten Mindestqualität an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Differenzierung nach Wuchsklassen (WKI I, II und III) beachtet für jeden Einzelbaum die Standortbedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten. Verwendet werden dürfen heimische und klimaangepasste Laubbäume gemäß Vorschlagsliste (s. Hinweise), abweichend von der GestG (Gestaltungssatzung, Anlage 1). Vom Standort kann bis zu 3 m abgewichen werden, um Anpassungsspielraum in der Freiflächenplanung zu ermöglichen. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten. Als Mindestqualität wird für einen Laubbaum ein Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 30-35 cm, vorgegeben.

Öffentliches Grün

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind grundlegend für weitere Regelungen parkartig als große, offene Fläche zu begrünen. Es sind Flächen mit Spiel- und Erholungsangeboten auszubilden. Ein separater Spielplatz ist im Bereich Aumühle Nordost in Ergänzung der öffentlichen Grünflächen entlang der Amper, anzulegen.

Die Grünflächen entlang der Gewässer sind mit der Zweckbestimmung als gewässerbegleitender Gehölzsaum (GG, s.o.) festgesetzt.

Das Straßen- und Wegebegleitgrün (V) ist mit einer Ansaatmischung Straßenbegleitgrün (30% Kräuter und 70% Gräser, salzverträgliche Arten) zu bepflanzen und maximal 1-mal pro Jahr im späten Herbst oder zeitigen Frühjahr zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

Privates Grün, Grundstücksfreiflächengestaltung

Zum Schutz des Bodens ist der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Befestigte Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o. ä., außer Terrassen sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke).

Das vorhandene Gelände ist vorrangig zu erhalten, damit die Anschlüsse an den Bestand hergestellt werden können und die Belange des Hochwasserschutzes beachtet werden. Geringfügige Veränderungen zur Herstellung notwendiger Übergänge an den Bestand, an Zufahrten und Zugängen, zum Schutz vor eindringendem Wasser, zur Herstellung von Sickermulden etc. sind zulässig. Stützmauern sind nur zulässig, sofern sie zur Uferbefestigung entlang der Gewässer, an Tiefgaragenzufahrten, Eingängen etc. notwendig sind.

In allen Baugebieten (WA- und MU-Gebiete) sind an öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen Einfriedungen unzulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über Gelände zulässig. Vollflächig geschlossene Zaunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig.

Davon ausgenommen sind Terrassentrennwände auf einer Länge von max. 3,0 m. Zäune sind sockellos und am Boden durchlässig für Kleintiere auszuführen (Bodenfreiheit mindestens 10 cm). Davon ausgenommen sind Sockelmauern, die dem Schutz vor eindringendem Wasser oder der Lenkung des Wasserabflusses dienen. Zudem sind Heckenpflanzungen mit heimischen Gehölzen zulässig. Von den Regelungen ausgenommen sind die Gemeinbedarfs- und Sportflächen, aufgrund der besonderen Sicherheitsanforderungen an Grundstücksfreiflächen von Kinderbetreuungsseinrichtungen oder der Zugänglichkeit von Sportanlagen.

Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Behälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.

Zur inneren Durchgrünung werden für die Baugrundstücke Mindestpflanzgebote für Laub- oder Obstbäume festgesetzt. Die Mindestpflanzqualität ist im Bebauungsplan geregelt (s. Gehölzneupflanzungen).

Nicht überbaute Tiefgaragen sind ausgenommen der Wege, Terrassen und Spielbereiche zu begrünen und flächig mit einer mindestens 20 cm hohen, durchwurzelnden Substratschicht herzustellen. Für Strauchpflanzungen ist eine Substrathöhe von mindestens 40 cm (abweichend von der GestS), für Baumpflanzungen (Kleinbäume) mindestens 80 cm vorzusehen. Baumstandorte sind um mindestens 30 cm zu überhöhen (s. Gestaltungshandbuch). Die Überhöhung hat im Bereich einer Baumscheibe mit angemessenem Durchmesser, mindestens jedoch 5 Meter, zu erfolgen. In den festgesetzten privaten Grünflächen sind keine Tiefgaragen zulässig.

Auch in den Vorgärten im urbanen Kontext soll sichergestellt werden, dass Vorgärten nicht unnötig nur als Stein- oder Schotterflächen ohne Mehrwert für die Tier- und Pflanzenwelt ausgebildet werden. Daher sind Vorgärten, soweit nicht als Geh-, Fahr-, Stellplätze oder Terrassenflächen genutzt, als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich-vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Viertel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offen-porigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Wasser-undurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Gemäß Rahmenplanung und Gestaltungshandbuch soll auf den privaten Grundstücksfreiflächen in den Wohnquartieren die gemeinschaftliche Nutzung (Teilbereich Lände) bzw. die halböffentliche Nutzung (im Bereich Aumühle, angrenzend an den Stadtpark) im Vordergrund stehen. Daher wird die Aufteilung der Fläche für private Wohnungen stark begrenzt bzw. ausgeschlossen. Im WA1 ist eine Nutzung bis auf maximal 3,0 m Tiefe zulässig; im WA2 und WA3 werden private Wohnungsgärten vollständig ausgeschlossen.

7.7 Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz, Wasserabfluss

Die Gewässer im Plangebiet sind als Wasserflächen festgesetzt. Die Abgrenzung entspricht der Grundstücksgrenze in der Katasterkarte, da eine Uferlinie für den Bereich nicht vorhanden ist. Sofern die Wasserfläche nicht durch Ufermauern begrenzt ist, bleibt die Wasserfläche an einigen Stellen hinter der Parzellengrenze zurück. Daher ist in der Gewässerparzelle Baumbestand am Ufer vorhanden, der zum Erhalt

festgesetzt wird. Der langjährig vorhandene Baumbestand kommt mit den schwankenden Wasserspiegellagen offensichtlich zurecht. Zur Erklärung wurde unverbindlich die Abgrenzung zwischen Gewässer und Ufergrundstücken gemäß Rahmenplanung aufgenommen.

Aus dem Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser für die geplanten Gebäude wurde in die Grünflächen die Anordnung von Sickermulden übernommen. Damit einher geht die Vorgabe, dass Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone, oder über eine andere fachgerechte Art mit ausreichender Vorreinigung, zu versickern ist. Eine Einleitung des Oberflächenwassers direkt in die Amper ist nur bei unbelastetem Niederschlagswasser oder nach ausreichender Vorreinigung zulässig. Abgeleitet werden könnte damit unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen ohne metallische Dachbedeckung (Belastungskategorie I). Bei Hof- und Verkehrsflächen ist eine Einzelfallbetrachtung erforderlich. Bei Belastungskategorie II (Metalldach) ist eine Behandlung mit entsprechendem Wirkungsgrad vorzusehen.

Die genaue Lage und Abgrenzung der Sickermulden ist mit der übrigen Freiflächenplanung in Einklang zu bringen und hat auch andere Vorgaben, wie z.B. den Erhalt von Gehölzen, die Unterbauung mit Tiefgaragen, die Notwendigkeit von Feuerwehraufstellflächen, Vorgaben aus der Bodensanierungen etc. zu beachten. Damit der Bebauungsplan für eine multifunktionale Belegung der Freiflächen ausreichend flexibel bleibt, wurde die Festsetzung der Sickermulden symbolhaft vorgenommen und die genaue Abgrenzung offengehalten. Ergänzend zu den Sickermulden in den Grünflächen können je nach Grundwasserstand auch Rigolen unter Stellplatzflächen angeordnet werden.

Die Rahmenplanung hat sich bereits intensiv mit den Auswirkungen der Neubebauung im Überschwemmungsgebiet auseinandergesetzt (s. Anlage).

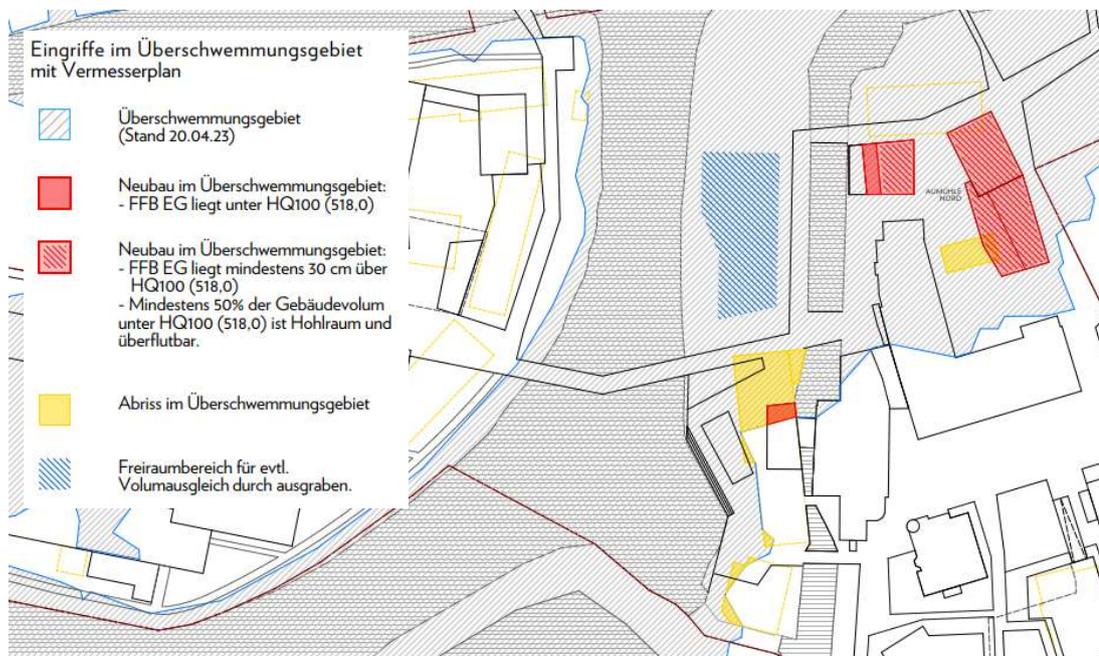


Abb. 12: Ausschnitt Nachweisplan – Überschwemmungsgebiete⁶

⁶ JOTT Architekten, vom 14.07.2023

Die Vorgaben für die Höhenlage von FFB EG wurden in den Bebauungsplan übernommen (s.o.). Die Freihaltung von Hohlräumen unter den geplanten Neubauten nördlich der Aumühle wurde ebenfalls im Bebauungsplan gesichert. So müssen mehr als 50% der Gebäudevolumen unter 518 m ü. NHN (HQ100 Bemessungswasserspiegel) als flutbarer Hohlraum ausgebildet werden.

8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Mit der Umstrukturierung, Verdichtung und Ansiedlung höherwertiger Nutzungen auf einer bereits anthropogen überformten und baulich genutzten innerstädtischen Fläche kommt die Stadt Fürstfeldbruck dem übergeordneten Ziel der Innenentwicklung nach und vermeidet damit indirekt die weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Als Innenentwicklung ist das Plangebiet wiederum bevorzugt gegenüber anderen Planungsabsichten in weniger geeigneten Lagen oder im Außenbereich an-zusehen.

8.1 Bedarfsermittlung, Innentwicklung

Mit der demographischen Entwicklung, der Auswertung vorhandener Strukturdaten und den Möglichkeiten der Innenentwicklung hat sich die Stadt Fürstfeldbruck auf Flächennutzungsplanebene auseinandergesetzt. Insofern wird auf die Begründung zur 74. Flächennutzungsplanänderung verwiesen.

Folgendes Fazit ist daraus entnommen:

Zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist die Ausweisung von Neubaugebieten zusätzlich zur anvisierten Nachverdichtung im Innenbereich erforderlich.

Zur Reduzierung der Verkehrsströme und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnstandort nahen Arbeitsplätzen ist die Schaffung weiterer Arbeitsplätze im Stadtgebiet von Fürstfeldbruck erforderlich. In den geplanten gemischten Baugebieten können Arbeitsplätze geschaffen werden.

8.2 Standort- und Planungsalternativen

Das Plangebiet weist in innerstädtischer und integrierter Lage für die Stadtentwicklung viele Vorzüge auf, denen mit der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs vorrangige Bedeutung eingeräumt wurde. Insofern ist die Standortentscheidung bereits mit Wettbewerbsauslobung gefallen.

Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs wurden Planungen von unterschiedlichen Büros vorgelegt und damit hochwertig Planungsalternativen für diesen Standort geprüft. Das Bewertungsgremium hat nach städtebaulichen Gesichtspunkten den Entwurf von JOTT Architekten und stern Landschaften ausgewählt. Mit Ausarbeitung der Rahmenplanung wurde der prämierte Wettbewerbsentwurf weiter planerisch optimiert.

Damit entfällt die Prüfung von Standort- und Planungsalternativen in der Bauleitplanung.

9 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

9.1 Umweltschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im beiliegenden Umweltbericht wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung die Überplanung von bereits überwiegend versiegelter Fläche zur Folge hat, die insgesamt betrachtet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben.

Die Bebauung führt zu einer weiterhin dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch nicht zusätzlich beeinträchtigt, auch geht kein besonders hochwertiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Im Zuge der Planung werden Flächen entsiegelt und qualitativ gestaltet. Die öffentlichen und privaten Grünflächen bieten Lebensraum für Tiere und Pflanzen und werten das Plangebiet auch hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes auf.

Im Rahmen der Bebauungsplanung führt durch Festsetzungen der Eingriff zu einer Aufwertung des Bestandes. Hinsichtlich des Artenschutzes sind konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen, sodass die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben und verbessert werden.

Durch die Planung sind, zusammenfassend betrachtet und nach aktuellem Kenntnisstand, keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Sie stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umwelt- und artenschützenden Belange dar.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Basis des neuen Leitfadens der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Fassung Dezember 2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) anzuwenden. Unter Anwendung des neuen Leitfadens errechnet sich ein Ausgleichsbedarf (abzüglich 20% Minderungsmaßnahmen) von 14.449 Wertpunkten (WP).

9.2.1 Bewertung des Ausgangszustands

Die Eingriffsflächen sind in der Anlage 6 „Übersicht der Eingriffsflächen“ dargestellt. Von der Planung sind teils höher wertige Flächen (B313) Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (inkl. Alleen

(Altbaumbestand im Plangebiet, Ufergehölze), alte Ausprägung, gering wertige Flächen wie „Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen“ (V51) und „Gehölzbestände alter Ausprägung entlang von Verkehrsflächen“ (V52), der überwiegende Teil der überplanten Flächen ist bereits versiegelt und in der Bilanzierung als Fläche „Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete“ (X4) und „Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt“ (V11) eingestuft.

Der Ausgleichsbedarf ist aus Anlage 7 „Tabelle Eingriffsbilanzierung“ ersichtlich.

9.2.2 Nachweis der Ausgleichsfläche (n)

Die Anwendung des neuen Leitfadens der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Fassung Dezember 2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) ermöglicht die Berücksichtigung von Flächenentsiegelung in der Ausgleichsflächenplanung. Ausgleichsmaßnahmen, die zu einer Entsiegelung führen, sind im Plangebiet mit einem hohen zusätzlichen Aufwand u.a. hinsichtlich der Planung und dem Rückbau verbunden. Entsprechend werthaltig sind die neu geschaffenen Qualitäten der Entsiegelung für den Naturhaushalt. Laut Leitfaden ist die Mindestgröße von 100 m² für Ausgleichsflächen einzuhalten und bei asphaltierten oder betonierten Nebenflächen und Straßen der Faktor 3 anzusetzen. Im Plangebiet werden Grünflächen (öffentlich und privat) hergestellt auf aktuell vollversiegelten Flächen. Die Flächen sind im Bebauungsplan in den Festsetzungen 8.4 öffentliche Grünfläche und 8.5 privates Grün rechtlich festgesetzt mit dem naturschutzfachlichen Entwicklungsziel „Park- und Grünanlage ohne Baumbestand oder mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung“ (P11, P21).

Folgende Tabelle gibt einen Überblick der Entsiegelungs-/Ausgleichsflächen im Plangebiet und ist im Zuge des Verfahrens weiter zu konkretisieren.

Tab. 1: Ausgleich zum Bebauungsplan Nr. 30 „Aumühle und Lände“

| Maßnahme Nr | Ausgangs- zu- stand nach BNT | Bezeichnung | WP | Prog- nosezu- stand nach BNT | Bezeichnung | WP | Ausgleichsmaßnahme | | | |
|------------------------------------|--|---|----|--|---|----|--------------------|------|--------------------------|---------------|
| | | | | | | | Code | Code | Fläche in m ² | Aufwertung |
| 1 | X4/V1 1 | Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbe- gebiete / Verkehrsflächen des Straßen- und Flugver- kehrs, versiegelt | 0 | P11 | Park- und Grünanlage ohne Baumbestand oder mit Baum- bestand junger bis mittlerer Ausprägung | 5 | 330 | 5 | 3 | 4.950 |
| 2 | X4/V1 1 | Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbe- gebiete / Verkehrsflächen des Straßen- und Flugver- kehrs, versiegelt | 0 | P21 | Privatgärten und Kleingarten- anlagen, strukturarm | 5 | 400 | 5 | 3 | 6.000 |
| 3 | X4/V1 1 | Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbe- gebiete / Verkehrsflächen des Straßen- und Flugver- kehrs, versiegelt | 0 | P21 | Privatgärten und Kleingarten- anlagen, strukturarm | 5 | 1.160 | 5 | 3 | 17.400 |
| 4 | X4/V1 1 | Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbe- gebiete / Verkehrsflächen des Straßen- und Flugver- kehrs, versiegelt | 0 | P21 | Privatgärten und Kleingarten- anlagen, strukturarm | 5 | 255 | 5 | 3 | 3.825 |
| 5 | X4/V1 1 | Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbe- gebiete / Verkehrsflächen des Straßen- und Flugver- kehrs, versiegelt | 0 | P21 | Privatgärten und Kleingarten- anlagen, strukturarm | 5 | 240 | 5 | 3 | 3.600 |
| Summe Ausgleichsumfang [WP] | | | | | | | | | | 35.775 |

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind laut BayBO Art. 7 wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Durch die Überplanung werden demnach in den einzelnen zukünftigen Baugebiet Flächen entsiegelt und als Grünfläche hergestellt.

In der folgenden Tabelle sind die Flächen im Bereich der Baugebiet aufgelistet. Dabei ist bei der Flächenberechnung der einzelnen Baugebiet die GRZII berücksichtigt und der Flächengesamtwert des einzelnen Baugebietes gemittelt.

Tab. 2: Übersicht der Grundstücksfreiflächen (nach Entsiegelung) zum Bebauungsplan Nr. 30 „Aumühle und Lände“

| Maßnahme Nr. | Ausgangszustand nach BNT | Bezeichnung | WP | Prognosezustand nach BNT | Bezeichnung | WP | Ausgleichsmaßnahme | | | |
|------------------------------------|--------------------------|---|----|--------------------------|--|----|--------------------------|------------|-----------------------|------------------------|
| | | | | | | | Fläche in m ² | Aufwertung | Entsiegelungsfaktor** | Ausgleichsumfang in WP |
| 1 | X4/V1 1 | Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete / Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt | 0 | P21 | Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturarm auf Grundstücksfreiflächen von Allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2, WA3): | 5 | 653 | 5 | 3 | 9.802 |
| 2 | X4/V1 1 | Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete / Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt | 0 | P11 | Park- und Grünanlage ohne Baumbestand oder mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung auf Grundstücksfreiflächen Urbanes Gebiet (MU1, MU2, MU3): | 5 | 1.223 | 5 | 3 | 18.351 |
| 3 | X4/V1 1 | Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete / Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt | 0 | P11 | Park- und Grünanlage ohne Baumbestand oder mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung auf Grundstücksfreiflächen Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte, Sport- und Spielanlagen): | 5 | 268 | 5 | 3 | 4.024 |
| Summe Ausgleichsumfang [WP] | | | | | | | | | | 32.177 |

Nach der vorläufigen Ausgleichsflächenbilanzierung ergibt sich ein Überschuss aufgrund von Entsiegelungsmaßnahmen von insgesamt ca. 68.000 Wertpunkten.

Die hier angewandte Berechnung und wie die Grundstücksfreiflächen in der Bilanzierung Berücksichtigung finden, wäre im Zuge des Verfahrens zu ergänzen.

CEF-Maßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für betroffene Fledermausquartiere im zeitlich vorrangigen Teilabschnitt südlich der Aumühle befinden sich in Abstimmung und werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Zudem ist abzustimmen, wie mit weiteren Eingriffen in Fledermausquartiere, die jedoch zeitlich noch nicht in ein bestimmtes Jahr eingeordnet werden können, umgegangen werden soll.

Vorhandene Ausgleichsfläche

Mit der Umsetzung des Rahmenplans kommt es zu einer lagemäßigen Verschiebung der im Plangebiet liegenden Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 59/2 „BHKW – Blockheizkraftwerk“, der damit teilweise geändert wird. Die ursprüngliche Lage ist als Hinweis in der Planzeichnung, die geänderte Abgrenzung als Maßnahmenfläche A1 enthalten. Die Flächengröße an sich bleibt dabei unverändert. In das ursprünglich festgelegte Entwicklungsziel sowie in des Pflegekonzept wird nicht eingegriffen.

9.3 Artenschutz

Im Jahr 2014 wurde ein Projekt des Landesbunds für Vogelschutz (LBV) initiiert, das sich auf die Ermittlung und den Schutz von Fledermausquartieren im Bereich Fürstentfeldbruck, dem Ampertal und Emmering konzentrierte. Dieses Projekt legte die Grundlagen für die weiteren Untersuchungen und Maßnahmen im Bereich des Artenschutzes.

Im Jahr 2018 wurde vom Büro PAN eine faunistische Untersuchung⁷ (s. Anlage) und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung⁸ (saP, s. Anlage) durchgeführt. Diese Prüfung umfasste eine umfangreiche Kartierung und Auswertung von Daten. Besondere Aufmerksamkeit wurde auf die Untersuchung von Baumhöhlen und das Quartierpotenzial an Gebäuden und Brücken gelegt.

Das gutachterliche Fazit dieser Untersuchung zeigte, dass zahlreiche Betroffenheiten vorliegen:

Tab. 3: Zusammenfassung der Kartierergebnisse (PAN 2018, S. 29)

| Gruppe | saP-relevante Arten | Bemerkung |
|-----------------------|---------------------|--|
| Fledermäuse | 14 | Im Untersuchungsgebiet besteht ein gesicherter Nachweis einer Zwergfledermauskolonie, weitere 13 Arten können, basierend auf Daten aus einem Umfeld bis zu 6 km, im Gebiet vorkommen, bzw. dieses als Jagd- oder Balzhabitat nutzen. |
| Brutvögel | 10 | 39 Arten, davon zehn saP-relevant: Dohle, Gänsesäger, Graugans, Grauschnäpper, Grünspecht, Haussperling, Kormoran, Star, Stieglitz, Teichhuhn 13 Reviere saP-relevanter Vogelarten. |
| Höhlenbäume | | 57 Bäume mit mindestens 200 Baumhöhlen, Quartiereignung: 17 Bäume „sehr gut“, 13 „gut“, 12 „bedingt“ und 14 „schlecht“ |
| Quartiere an Gebäuden | | An 20 der 28 Gebäude besteht zumindest ein geringes Quartierpotenzial für Fledermäuse oder Gebäudebrüter, davon sind an vier Gebäuden sehr gut geeignete Quartiermöglichkeiten vorhanden. |

Die Ergebnisse sind kartographisch in Anlage 1 der saP dargestellt.

Auf die allgemein gültigen naturschutzrechtlichen Vorschriften, wie z.B. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird ausdrücklich hingewiesen.

Vermeidungsmaßnahmen

Für die Planung werden also grundsätzlich Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Die weitere Bearbeitung dieser Maßnahmen soll im Abgleich zur konkreten Planung und den damit verbundenen Eingriffen erfolgen.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen (V) sind in den Bebauungsplan eingeflossen:

⁷ Faunistische Untersuchung Aumühle / Lände, Kartierungsergebnisse PAN Planungsbüro für angewandten Naturschutz, München, Stand: 29.06.2018

⁸ Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung inkl. Quartierpotentialanalyse für Fledermäuse und gebäude-/baumhöhlenbrütende Vogelarten, PAN Planungsbüro für angewandten Naturschutz, München, Stand: 18.09.2018

- V1 Baumschutzmaßnahmen für Höhenbäume, wie allg. Baumschutz
- V2 Gehölzrodungen und vorbereitende Erdarbeiten
Die Baufeldfreimachung inkl. Gehölzbeseitigungen darf lediglich außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. von 1.10. bis 28./29.02. erfolgen. Soweit eine Fällung von Gehölzen oder der vorbereitenden Bodenarbeiten innerhalb dieser Zeiten unvermeidlich ist, ist eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde einzuholen und Vorkehrungen zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzung von Tieren abzustimmen und zu treffen.
- V3 Kontrolle der Höhlenbäume vor der Fällung auf Besatz mit Fledermäusen
Zu jeder Jahreszeit sind die zu fällenden Höhlenbäume vor der Fällung zusätzlich durch einen Fledermaus-Experten auf Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren (per Endoskop). Sofern die Höhlen nicht besetzt sind, können sie verschlossen werden, damit bis zur Fällung kein Besatz mehr stattfindet. Das Verschließen darf jedoch nur über einen kurzen Zeitraum erfolgen (ca. 2 Wochen). Soweit die Höhlen besetzt sind, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Je nach Art des Besatzes kann eine Tötung oder Verletzung von Tieren z. B. durch eine Verschiebung des Fälltermins oder durch eine vorsichtige Bergung des Baumabschnitts mit der Höhle vermieden werden.
- V4 Abriss oder Sanierung der Gebäude nicht zwischen März und Oktober
Abrissarbeiten an Gebäuden mit Fledermausquartieren dürfen nicht in der Brut- oder Wochenstubenzeit der betroffenen Arten erfolgen (März – Oktober). Es gilt besondere Vorsicht bei Fledermausarten, welche ganzjährig anzutreffen sind. Soweit ein Abriss in dieser Zeit unvermeidlich ist, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, die eine Tötung oder Verletzung von Tieren verhindern (Erfassung aktueller Brutbestände, ggf. Vergrämung von Vögeln, vorgezogene Entfernung von Fassadenteilen, Verschiebung des Abrisses um einige Tage etc.).
- V5 Kontrolle der Gebäude vor dem Abriss oder der Sanierung auf Besatz mit Fledermäusen oder Gebäudebrütern
Alle Gebäude, welche mindestens ein geringes Quartierpotenzial aufweisen und im Zuge der Umgestaltung entfernt oder umgebaut werden, sind, um Tötungen völlig auszuschließen vor Beginn der Baumaßnahme nochmals auf einen Besatz hin zu kontrollieren. Dies sind die Gebäude Nr. 1, 4, 7-12, 14, 16 – 26, gemäß Karte Kartierungsergebnisse (PAN Planungsbüro für angewandten Naturschutz, s. saP, Anlage zur Begründung).

CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)

Für Bereiche lediglich mit Potentialeinschätzung soll rechtzeitig eine ergänzende Kartierung durchgeführt werden. Ergänzungen könnten erforderlich werden im Uferbereich, bei Gebäuden und beim Entfernen von Bäumen. Besonders bei einer abschnittsweisen oder zeitlich gestaffelten Untersuchung ist darauf zu achten, dass

Kartierungen angepasst an die Kartierzeiträume rechtzeitig, aber auch in einem belastbaren Zeitraum von weniger als 5 Jahren vor Abbruch- oder sonstigen Baumaßnahmen, durchgeführt werden.

Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit erfolgte im Frühsommer 2024 eine Aktualisierung der Kartierung für den Bereich Aumühle Süd. Vorläufige Ergebnisse zeigen eine stabile Fledermauspopulation in einem für den Abriss vorgesehenen Gebäude.

Ein geeignetes Konzept mit Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wird derzeit bearbeitet und abgestimmt. Es ist zu klären, ob ein Monitoring-System erforderlich ist, um die Wirksamkeit der Maßnahmen zu überwachen und gegebenenfalls anzupassen.

Für die übrigen Teilbereiche ist ebenfalls ein Konzept für konkrete Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen zu erarbeiten, welches jedoch die zeitliche Staffelung der Projektumsetzung beachten soll.

Folgende CEF-Maßnahmen werden als Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

Eine Ergänzung folgt im weiteren Verfahren.

10 Weitere Belange

10.1 Verkehrsuntersuchung

Der o. g. städtebauliche Wettbewerb wurde verkehrsplanerisch von der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr, München, begleitet⁹. Die Untersuchung baut auf der Wettbewerbsauslobung auf. Es wurden Verkehrszahlen teilweise aus den Jahren 2008, teilweise aus 2017/18, verwendet und mit plausiblen Abschätzungen aktualisiert. Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2035 zugrunde gelegt. Die Verlagerung des Bauhofs und der damit entfallene Verkehr wurde eingerechnet. Der Zusammenfassung sind folgende wesentliche Aussagen entnommen:

- Neuverkehr aus dem Plangebiet:
 - Teilbereich Lände: Tagesverkehr etwa 580 Kfz/24 Stunden (Morgenspitzenstunde etwa 40 Kfz/Stunde, Abendspitzenstunde etwa 60 Kfz/Stunde)
 - Teilbereich Aumühle: Tagesverkehr etwa 280 Kfz/24 Stunden (Morgenspitzenstunde etwa 10 Kfz/Stunde, Abendspitzenstunde auf etwa 45 Kfz/Stunde)

- Bewertung der Verkehrssteigerungen:
 - Schöngeisinger Straße:
 - relativ zu den bestehenden hohen Verkehrsbelastungen betrachtet als gering einzustufen
 - entsprechen normalen werktäglichen Schwankungen der Verkehrsbelastungen auf Haupt- und Sammelstraßen
 - Schwerverkehrsbelastung leicht rückläufig
 - Straße „Auf der Lände“
 - Deutliche Verkehrssteigerung (+62%), prognostizierte Gesamtverkehrsbelastung für 2035: 1.520 Kfz/24 Stunden
 - Einordnung: Dies entspricht weniger als der Hälfte der für Wohnstraßen nach den "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06)" zulässigen Verkehrsstärken von 4.000 Kfz/24 Stunden
 - durch den Wegzug des Bauhofs verringert sich der Schwerverkehrsanteil erheblich
 - Hauptstraße / Leonhardsplatz (B 2):
 - relativ zu den bestehenden hohen Verkehrsbelastungen betrachtet als gering einzustufen
 - entsprechen normalen werktäglichen Schwankungen der Verkehrsbelastungen auf Haupt- und Sammelstraßen
 - Schwerverkehrsbelastung leicht rückläufig
 - Bullachstraße:
 - Verkehrssteigerung (+34%), prognostizierte Gesamtverkehrsbelastung für 2035: 1.930 Kfz/24 Stunden

⁹ Verkehrsplanerische Begleitung des Wettbewerbsprozesses

- Einordnung: Dies entspricht weniger als der Hälfte der für Wohnstraßen nach den "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06)" zulässigen Verkehrsstärken von 4.000 Kfz/24 Stunden
 - Schwerverkehrsbelastung unverändert
- Leistungsfähigkeit Knotenpunkte: Für die beiden Anschlussknotenpunkte Schöngesinger Straße/ Auf der Lände und Hauptstraße/ Bullachstraße/ Leonhardsplatz kommen im Bestandsausbau ohne Abbiegespuren zu positiven Ergebnissen. Beide Knotenpunkte weisen in der Einzelbetrachtung ausreichende Leistungsreserven für die Planungen auf. Die Erschließung der beiden Teilbereiche des Planungsgebietes kann weiterhin über diese beiden Knotenpunkte erfolgen. Ein zusätzlicher Ausbau ist nicht erforderlich.

Um einschätzen zu können, ob die prognostizierten planbedingte Verkehrsmengen mit den Ergebnissen der Rahmenplanung in Einklang zu bringen ist, wurde ein Vergleich der Geschossflächen vorgenommen. Gegenübergestellt sind die Annahmen der o. g. Verkehrsuntersuchung auf der Basis von plausiblen Annahmen im mittleren Bereich (Standardsituation) abzüglich Bauhof und unveränderter Bestand (linke Spalte) sowie die mit der Rahmenplanung neu vorgesehenen Geschossflächen (rechte Spalte), aufgeteilt auf die beiden Teilbereiche Lände und Aumühle:

Tab. 4: Vergleich Geschossflächenzahlen Verkehrsuntersuchung und Rahmenplanung

| PLSV Begleitung Wettbewerb | | | JOTT Rahmenplanung | | |
|---------------------------------|-----|--------------|---------------------|----|--------------|
| Lände | | | Lände Nord | | |
| Teilbereich Lände | | | | | |
| Wohnen | BGF | 5.400 | Wohnen | GF | 4.186 |
| Büro / Praxen | BGF | 1.000 | Büro / Atelier | GF | 432 |
| Kultur- / Kreativwirtschaft | BGF | 515 | Sozialräume | GF | 909 |
| Gewerbe / Gründerzentrum | BGF | 500 | Lände Süd | | |
| Kita | BGF | 500 | Wohnen | GF | 694 |
| Gastronomie | BGF | 400 | Büro / Atelier | GF | 648 |
| Teilbereich Brücke | | | Werkstätten | GF | 491 |
| Kultur- / Kreativwirtschaft | BGF | 850 | Gastronomie | GF | 197 |
| Gewerbe / Gründerzentrum | BGF | 380 | Lände Ost | | |
| Gastronomie | BGF | 120 | Sozialräume | GF | 484 |
| Summen | | 9.665 | | | 8.041 |
| Aumühle | | | Aumühle Nord | | |
| Wohnen | BGF | 4.095 | Wohnen | GF | 980 |
| Betreutes Wohnen | BGF | 1.690 | Büro / Atelier | GF | 397 |
| Betreutes Wohnen - soz. Nutzung | BGF | 200 | Werkstätten | GF | 381 |
| Gewerbe / Gründerzentrum | BGF | 780 | Gastronomie | GF | 103 |
| Büro | BGF | 707 | Aumühle Süd | | |
| Erweiterung Gewerbe | BGF | 1.220 | Wohnen | GF | 4.508 |
| Gastronomie | BGF | 150 | | | |
| Summen | | 8.842 | | | 6.369 |

Gegenüber den Annahmen, die auf der „sicheren Seite liegend“ plausibel angenommen wurden, zeigt die Rahmenplanung eine Reduzierung der BGF (Bruttogeschossfläche) bzw. der GF (Geschossflächen). Aus planerischer Sicht wird daher aktuell angenommen, dass die Umsetzung der Rahmenplanung machbar ist und keine weiteren Anpassungen der Entwurfsplanung erforderlich werden.

Bei einzelnen Nutzungen fällt im Teilbereich Aumühle die deutlich weniger gewerblich genutzte GF auf, im Bereich Lände kommt es zu einer deutlichen Reduzierung im

Bereich kultureller Nutzungen. Im Bereich Aumühle nimmt in der Kategorie „Soziales“ aufgrund der Aufnahme von „Lände Ost“ (ganz im Westen des Plangebiets) mit dem Vereinsheim für Sport in die Rahmenplanung die GF deutlich zu.

Eine Bewertung dieser Entwicklung aus verkehrlicher Sicht kann seitens des Fachplaners vorgenommen werden, liegt jedoch aktuell noch nicht vor.

Inwiefern eine Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung, für rechtssichere Aussagen und in Bezug auf den Knotenpunkt Hauptstraße (B 2)/ Bullachstraße/ Leonhardsplatz erforderlich ist, soll im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens geklärt werden.

In diesem Zusammenhang sollte auch geklärt werden, ob der Prognosezeitraum verlängert wird.

10.2 Immissionsschutz

Zu dem Plangebiet liegen aus der Vergangenheit mehrere schalltechnische Untersuchungen vor, die sich mit unterschiedlichen Themen befassen:

- 2008 (Fa. Bekon): Schalltechnische Messung zum 4. BHKW-Modul der Stadtwerke Fürstentfeldbruck
- 2008 (IB Greiner): Stellungnahme zur Nutzung des Alten Schlachtshofs durch die Subkultur e.V.
- 2008 (IB Greiner): Rahmenplan „Lände“: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Gewerbe- und Verkehrslärm)
- 2015 (IB Greiner): Sportstätte „Auf der Lände“: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Sport- und Freizeitgeräusche)
- 2017 (IB Greiner): Geräuschimmissionen im Bereich Lände und Aumühle aufgrund der Nutzung des Alten Schlachthofs durch die Musikinitiative Subkultur e.V.: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe-geräusche)

Eine schalltechnische Untersuchung, die alle relevanten Lärmquellen und deren Auswirkungen auf die schützenswerten Nutzungen im Plangebiet und angrenzend zusammenfasst, diese auf dem aktuellen Stand der technischen Regelwerke bewertet sowie notwendige Maßnahmen aufzeigt, steht noch aus.

Aufgrund der besonderen Lage und des städtebaulichen Konzepts können aktive Lärmschutzmaßnahmen bereits jetzt ausgeschlossen werden. Möglichkeiten zur Verbesserung sich einerseits aus der Ertüchtigung der Bestandsbebauung, die Lärmquellen beherbergt, oder durch Grundrissorientierung und baulichen Maßnahmen an betroffenen Fassaden, denkbar.

Eine Ergänzung folgt im weiteren Verfahren.

10.3 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiet und Hochwassergefahrenfläche

Das Plangebiet liegt teilweise im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Amper. Die Grenzen sind im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen. Neben der Abgrenzung des amtlichen Überschwemmungsgebiets liegt bereits eine unverbindliche Neuberechnung des Überschwemmungsgebiets aus 2024 vor, die ebenfalls als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen wurde. Sie ist aufgrund der Eingangsdaten wesentlich genauer, und bleibt an vielen Stellen hinter der derzeit geltenden Ü-Gebietsgrenze zurück. Mit Ausnahme der beiden geplanten Gebäude nördlich der Aumühle liegen keine Gebäude oder Tiefgaragen im Ü-Gebiet 2024.

Die Errichtung von baulichen Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Genehmigung.

Die Genehmigung darf gem. § 78 Abs. 5 WHG nur erteilt werden, wenn

1. das Vorhaben

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde die Umsetzung des in der Rahmenplanung ermittelten Retentionsraumverlusts und die hochwasserangepasste Bauweise gesichert (s. o.). Auswirkungen auf den Wasserstand oder den Abfluss bei Hochwasser sind aktuell nicht erkennbar bzw. bekannt. Eine genauere Ermittlung des Retentionsraumverlustes ist im Rahmen der Bauantragstellung vorzulegen, wenn die bauliche Umsetzung der Vorgaben erarbeitet wurde.

Weiterhin liegt das Plangebiet mit Ausnahme weniger kleiner Flecken vollständig in der Hochwassergefahrenfläche (HQextrem). Die Ausdehnung ist im Bebauungsplan als Hinweis dargestellt. Die Hochwassergefahrenflächen zeigen, welche Gebiete bei einem Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) betroffen sind.

Aufgrund der besonderen Lage teilweise im Überschwemmungsgebiet und in der Risikokulisse extremer Hochwasser sowie der unmittelbaren Lage an oberirdischen Gewässern kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei Hochwasser oder Starkregenereignissen durch breitflächig und wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommt. Zum Schutz der Bebauung vor den Auswirkungen von Starkregen-Ereignissen sind von den Bauherren eigenverantwortlich geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen eintretendes Wasser zu treffen. Dies gilt insbesondere

für Untergeschosse, Tiefgaragenzufahrten, Treppenabgänge, Lichtschächte etc. sowie für barrierefreie oder höhengleiche Öffnungen im Erdgeschoss. Geeignete Maßnahmen sind z.B. Maßnahmen zur Abdichtung von Fugen, die Verwendung wasserundurchlässigen Betons, der Einbau von Rückstauklappen, die Errichtung von Schwellen, die Geländemodellierung auf den Grundstücksfreiflächen etc. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

mobiler Hochwasserschutz

In die Planung wurde die Errichtung einer mobilen Hochwasserschutzmaßnahme durch das Plangebiet vorbereitet. Der vorgesehene Verlauf ist im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen. Da die genaue Ausplanung noch fehlt, wurde von einer Festsetzung der Maßnahme bisher Abstand genommen. Der Bebauungsplan dient vorrangig als Grundlage für die Flächenneuordnung und -sicherung sowie als Grundlage für die Errichtung von Wegen und Plätzen, die für die Errichtung und Erreichbarkeit der mobilen Anlage im Hochwasserfall erforderlich sind. Der mobile Hochwasserschutz soll auf der Ostseite des Werkskanals nördlich des Taubenhauses beginnen und nördlich der geplanten Gebäude im Bereich Aumühle Nord nach Osten abknicken. Er soll nördlich des Spielplatzes entlang der Wege und des Ufers bis zum Leonhardsplatz weitergeführt werden. Wenn statisch möglich kann er auf den bestehenden Ufermauern oder zumindest begleitend aufgesetzt werden.

10.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet liegen mehrere Baudenkmäler, die im Plan nachrichtlich gekennzeichnet sind:

Aumühle (D-1-79-121-2)

- Bullachstraße 26: Getreidemühle, syn. Kornmühle, Kunstmühle, Wassermühle (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert)
- Bullachstraße 25: Wohnhaus, syn. Wohngebäude (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert)
- Bullachstraße 27: Direktorenvilla, syn. Direktionsvilla, Müllermeisterhaus (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert)

Lände (D-1-79-121-62)

- Auf der Lände 11: Schlachthaus, syn. Schlachthof, Büro- und Verwaltungsgebäude (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert)
- Auf der Lände 11, Nebengebäude: syn. Ökonomiehof, syn. Ökonomiegebäude, syn. Wirtschaftshof, Schlachthaus, syn. Schlachthof (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert)

Brücken

- Silbersteg (D-1-79-121-41): Eisenbrücke, Fußgängerbrücke (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert)

- Leonhardsbrücke (D-1-79-121-133): Straßenbrücke, Eisenbetonbrücke (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert)
- Brückenskapelle St. Johann Nepomuk, an der Brücke zur Lände an der Schöngesinger Straße (D-1-79-121-37; Benehmen hergestellt, nachqualifiziert)

Die Baudenkmale sollen alle erhalten bleiben und wurden bei der Erstellung des planerischen Konzepts beachtet. Abstimmungen zu einzelnen Sanierungs- oder Erhaltungsmaßnahmen sind am konkreten Objekt mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen. Die geplante Neubebauung berücksichtigt die Baudenkmäler und sieht eine zukunftsfähige Nutzung der Gebäude vor.

Der östliche Stich des Plangebiets tangiert das Ensemble „Hauptstraße mit Leonhardsplatz“ (E-1-79-121-1), das den ältesten Ortskern umfasst.

Besonders landschaftsbildprägende Denkmäler befinden sich nicht im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich Bodendenkmäler im Planungsgebiet randlich beiderseits der Bullachstraße bzw. im befestigten Bereich zwischen Bullachstraße, Weg zum Silbersteg und Aumühle.

In diesem Bereich ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

10.5 Klimaschutz

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Tab. 5: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

| Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel | Berücksichtigung durch: |
|--|--|
| Hitzebelastung: (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, | - Erhalt von Baum- und Gehölzbestand, ergänzende Pflanzgebote - Sicherung von öffentlichen Grünflächen („Kneippinsel“ etc.) |

| | |
|--|---|
| <p>Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Sicherung privater Grünflächen und von Grundstücksfreiflächen mit geringer Versiegelung - Lage an Gewässern mit Kühleffekten - Begrünte Flachdächer zur Gebäudekühlung und Verbesserung Microklima |
| <p>Extreme Niederschläge: (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Entsiegelung von Flächen - Begrenzung der Versiegelung durch GRZ, GRZII - Versickerung von Niederschlagswasser - Begrünte Flachdächer zur Verzögerung des Wasserabflusses - Angepasste Höhenlage der Gebäude - Schaffung von Voraussetzungen für mobile Hochwasserschutzanlagen - Hinweise auf Schutzanforderungen für Personen und Sachwerte |
| <p>Trockenheit: (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation. Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden) privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung der Verdunstungsrate durch Dach- und Fassadenbegrünung - Anlage von Sickermulden in Grünflächen |
| <p>Starkwindböen und Stürme: (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)</p> | <p>- - - -</p> |

Tab. 6: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

| <p>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)</p> | <p>Berücksichtigung durch:</p> |
|--|---|
| <p>Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien: (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Kompakte Gebäudeform - keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen - Errichtung eines engen Fuß- und Radwegenetzes - sehr gute Anbindung des Quartiers an den ÖPNV |
| <p>Vermeidung von CO₂-Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂-Bindung:</p> | <ul style="list-style-type: none"> - innerstädtische Lage mit Fuß- und Radwegeverbindungen - Reduzierung der Wegeverbindungen für den PKW-Verkehr auf das notwendige Mindestmaß |

(z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)

- Stärkung des Fuß- und Radverkehrs durch Ausweisung von Fußgängerbereichen
- Förderung alternativer Verkehrsmittel (Mobilitätskonzept)

Wassersensible Siedlungsentwicklung

Mit der Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz wurden Verbesserungen, die mit der Planung einhergehen, aufgezeigt. Auch das Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser, das auf einen Verbleib bzw. eine Versickerung in öffentlichen und privaten Grün- bzw. Freiflächen abzielt, gehört zum Ideenkatalog einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung. Mit weiteren Planungsvorgaben, z. B. einer Dach- und Fassadenbegrünung, wurden weitere konkrete Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nutzung erneuerbarer Energien

Zum 01.01.2023 ist das Gesetz zur Änderung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften in Kraft getreten, welches u.a. die Bayerische Bauordnung (BayBO) betrifft. Art. 44a BayBO regelt die PV-Pflicht für staatliche Gebäude und Nichtwohngebäude und sieht eine Empfehlung für die Eigentümer privater Wohngebäude vor. Auf geeigneten Dachflächen sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in angemessener Auslegung zu errichten und zu betreiben. Die PV-Pflicht besteht bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen kraft Gesetz. Die PV-Anlagen müssen nicht nur angebracht, sondern auch zur Stromerzeugung eingesetzt werden. Eine angemessene Auslegung liegt vor, wenn die Modulfläche mindestens einem Drittel der geeigneten Dachfläche entspricht. Dachflächen sind grundsätzlich für die Unterbringung von Modulen geeignet, sofern sie beispielsweise nicht verschattet sind, so dass eine Stromerzeugung unmöglich ist. Die weiteren Vorgaben der BayBO sind zu beachten.

Mit der Novellierung wurde auch das Verhältnis zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt, dass ebenfalls die Nutzung solarthermischer Anlagen oder von Anlagen zur Stromerzeugung vorschreibt.

Aufgrund der besonderen Betroffenheit des Plangebiets durch Einwirkungen von Hochwasser und Starkregenereignissen wurde im Bebauungsplan-Vorentwurf der Vorgabe einer Dachbegrünung Vorrang gewährt vor einer PV-Pflicht. Die gesetzlichen Vorgaben zur Stärkung erneuerbarer Energien werden derzeit für ausreichend erachtet, insbesondere weil mit weiteren Verschärfungen der Vorgaben zu rechnen ist. Empfohlen wird als Mindeststandard der Betrieb einer PV-Anlage auf den Dächern oder an den Fassaden zu Deckung des Eigenstrombedarfs (im Jahresgang) mit Speichermöglichkeit. Auf die Möglichkeit, Dachflächen zur Stromerzeugung zu verpachten, wird hingewiesen.

An Baudenkmalern oder in deren Umfeld ist die Anbringung von Solarmodulen möglicherweise aus denkmalrechtlichen Gründen nicht erlaubt oder unterliegt besonderen gestalterischen Anforderungen. Hier empfiehlt sich bei Bedarf eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde.

10.6 Boden- und Grundwasserschutz

Für einzelne Bereiche des Plangebiets liegen mehrere Baugrund- und Altlastenuntersuchungen vor, die im Bezug zu baulichen Veränderungen in den letzten Jahren beauftragt wurden.

- Im Jahr 2011 führte die Firma KDGeo eine orientierende Altlastenuntersuchung im Bereich nördlich der Aumühle durch, die eine Betriebstankstelle, einen LKW-Unterstand und Transformatoren-Lagerplätze umfasste.

Die Untersuchung ergab kleinräumige Verunreinigungen, jedoch keine Gefährdung von Schutzgütern, sodass keine weiteren Untersuchungen erforderlich sind. Bei Erdarbeiten wird empfohlen, den Boden zu separieren, zu beproben und gegebenenfalls vorschriftenkonform zu entsorgen.

- Im Jahr 2017 führte die Firma KDGeo eine orientierende Altlastenuntersuchung durch, gefolgt von einer Auslesung der errichteten Messtellen und Datensammler in 2019.

Untersuchungsgebiet war der Bereich südlich der Aumühle. Die Bemessungsniveaus wurden wie folgt festgelegt:

- Höchster Grundwasserstand HGW 1999: 517,5 m ü. NN, das angenommene
- Bemessungsniveau für den mittleren jährlichen Grundwasserhochstand (MHGW) während der Bauzeit: 516,4 m ü. NN
- Endzustand mit einem Sicherheitszuschlag von 0,5 m: 518,0 m ü. NN

Das Hochwasser von 1999 erreichte einen Wasserstand von 517,5 m ü. NN. Überflutungen sind erst bei extremem Hochwasser zu erwarten.

Das Fazit der Untersuchung lautet, dass eine Wasserhaltung bei Baumaßnahmen erforderlich ist. Für den Bau von Tiefgaragen wird eine dichte Baugrubenumschließung mit Einbindung in den Grundwasserstauer sowie eine Sicherung gegen Auftrieb empfohlen.

- Im Jahr 2018 erstellte die Firma AquaSoli ein Baugrundgutachten inklusive einer indikativen Schadstoffanalyse für das Plangebiet ohne Aumühle Süd.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine ständige Wasserhaltung bzw. Grundwasserabsenkung für Baugruben notwendig ist. Für den Bau von Tiefgaragen empfiehlt das Gutachten Sicherungsmaßnahmen gegen Unter- und Umläufigkeiten sowie die Ausführung von Untergeschossen als wasserdicht und auftriebsicher. Diese Maßnahmen sollen gewährleisten, dass die Bauwerke gegen das Eindringen von Wasser geschützt und stabil bleiben.

- Im Jahr 2018 erstellte die Firma AquaSoli ein weiteres Baugrundgutachten, das eine orientierende Altlastenbeprobung und Schadstoffanalyse beinhaltete. Diese Untersuchung umfasste denselben Bereich wie die vorherige.

Das Fazit der Untersuchung zeigt, dass 7 von 8 Proben Belastungen im Bereich von Z.1.1 bis über Z2 aufwiesen. Aufgrund dieser Ergebnisse muss der Baugrund

besonders behandelt werden, insbesondere in Bezug auf die Entsorgung, um den Anforderungen gerecht zu werden und Umweltbelastungen zu vermeiden.

Es gelten die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes, wonach die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen sind. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Landratsamt) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich schädlicher Bodenveränderung oder Altlasten ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen. Vor der Errichtung der Sickermulden ist daher eine Beprobung an der jeweiligen Stelle vorzunehmen.

Informationen für eine mögliche Belastung durch Kampfmittel liegen aktuell noch nicht vor und werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

11 Ver- und Entsorgung

11.1 Versorgungsflächen

Im Plangebiet werden gemäß der vorhandenen Nutzung zwei Versorgungsflächen im Bestand gesichert:

- Aumühle Süd, am Stadtpark, Fl.Nr. 46/1: Transformatorstation
- Lände West, an der Brücke zur Lände:

Die genaue Zweckbestimmung der Versorgungsanlage an der Brücke zur Lände ist momentan noch nicht bekannt und soll im weiteren Verfahren geklärt werden.

11.2 Umgang mit Niederschlagswasser

Zum Plangebiet liegt ein Entwässerungskonzept¹⁰ für die geplanten Gebäude mit Aussagen zum Bauen im Grundwasser und zum Bauen im Überschwemmungsgebiet vor (s. Anlage).

Das Konzept schlägt für das Niederschlagswasser von Gebäuden und Hofflächen eine dezentrale Versickerung über Mulden in jeweils benachbarten Grünflächen vor. Für die untersuchten einzelnen Bauvorhaben ist eine erlaubnisfreie Versickerung nach NWFreiV und TERNGW möglich.

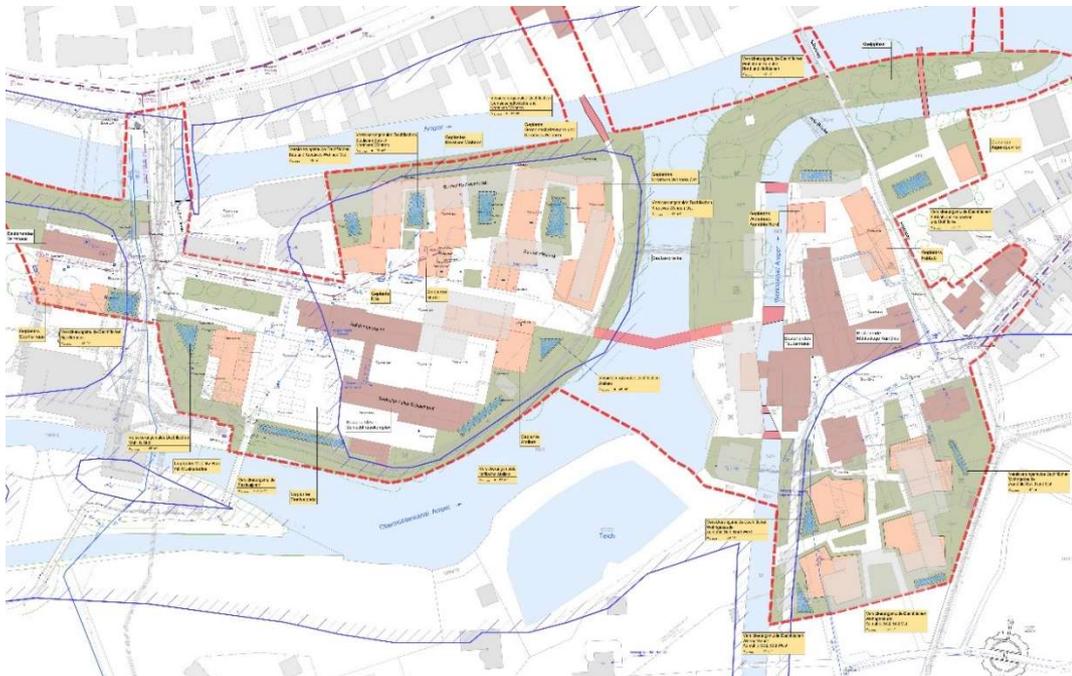


Abb. 13: Entwässerungskonzept, Lageplan (Ausschnitt)

¹⁰ Entwässerungskonzept mit Hydrogeologischem Gutachten, WipflerPLAN, Planegg, vom 31.08.2022

Aus dem Entwässerungskonzept wurden die Sickermulden symbolhaft und Vorgaben zur Versickerung von Niederschlagswasser bzw. zur Ableitung in die Ampere in den Bebauungsplan übernommen.

Weitere Aussagen sind der Anlage zu entnehmen.

Die Untersuchung soll zu Aussagen, inwieweit das Niederschlagswasser von den Bestandsgebäuden ebenfalls versickert werden kann, ergänzt werden.

11.3 Abwasserentsorgung

Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet erfolgt im Bestand über vorhandene Mischwasserkanalisation. Auf der Lände reicht der Mischwasserkanal nördlich des Schlachthofs bis in den Stadtbauhof. Im Osten endet der Mischwasserkanal am Ende der Bullachstraße.

Derzeit liegen keine weiteren Informationen zur Ableitung im Bestand vor.

Das vorhandene Kanalnetz muss zum Anschluss der geplanten Gebäude ergänzt werden.

Informationen zur geplanten Abwasserentsorgung (Schmutzwasser) liegen aktuell nicht vor.

Eine Ergänzung folgt voraussichtlich im weiteren Verfahren.

11.4 Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über das öffentliche Trinkwasser-Versorgungsnetz sichergestellt werden. Sie ist im Bestand teilweise schon vorhanden, und ist dann im Zuge der vollständigen Erschließung des Geländes gemäß den technischen Anforderungen zu ergänzen.

Aufgrund der angestrebten baulichen Dichte, der Höhenentwicklung der Neubebauung und dem denkmalgeschützten Bestand ist zunächst quartiersbezogen von einem mittleren Löschwasserbedarf von 96 m³/h auszugehen. Für die jeweiligen Objekte nimmt die Einstufung der Brandschutzsachverständige vor.

Die Löschwasser-Grundversorgung ist über das öffentlichen Trinkwasser-Versorgungsnetz oder ggf. durch weitere Löschwasserentnahmestellen zu gewährleisten. Neben ausreichend Löschwasserdruck- und Menge sind die Zeitdauer der Bereitstellung (mind. 2 Stunden) sowie die Anforderungen an Abstände bzw. Zugänglichkeit zu Hydranten zu beachten.

Eine Aussage des Versorgungsunternehmens liegt dazu noch nicht vor. Eine Ergänzung folgt im weiteren Verfahren.

Kann die Löschwasser-Grundversorgung aus dem Bestand nicht gedeckt werden, sind die Anlagen im Rahmen der Erschließung des Geländes mit herzustellen. Sollten Löschwasserentnahmestellen am Ufer errichtet werden, ist der zum Erhalt festgelegte Baumbestand zu berücksichtigen.

12 Flächenbilanz

Das Plangebiet ist insgesamt rund 4,75 ha groß. Die Flächen sind wie folgt den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Tab. 7: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

| Geltungsbereich | | 47.545 m² |
|------------------------|---|-----------------------------|
| 1. | Allgemeines Wohngebiet (WA) <i>WA1 (Lände Nord) 3469 m²</i> <i>WA2 (Aumühle Süd, westlicher Teil) 1811 m²</i> <i>WA3 (Aumühle Süd, östlicher Teil) 1935 m²</i> | 7215 m ² |
| 2. | Urbanes Gebiet (MU) <i>MU1 (Lände Süd) 6840 m²</i> <i>MU2 (Aumühle Nord) 3766 m²</i> <i>MU3 (Aumühle Süd) 1174 m²</i> | 11781 m ² |
| 3. | Gemeinbedarfsfläche <i>Kindertagesstätte 947 m²</i> <i>Sport- und Spielanlagen 1854 m²</i> | 2801 m ² |
| 4. | Öffentliche Verkehrsflächen <i>Straßenverkehrsfläche 2043 m²</i> <i>Verkehrsberuhigter Bereich 1560 m²</i> <i>Fußgängerbereich 1982 m²</i> <i>Weg 2035 m²</i> | 5493 m ² |
| 5. | Private Verkehrsflächen: Eigentümerwege <i>Aumühle Süd, West 208 m²</i> <i>Aumühle Süd, Mitte 161 m²</i> <i>Amperweg Ost 442 m²</i> | 811 m ² |

| | | | |
|----|--|---------------------|---------------------|
| 6. | Öffentliche Grünflächen | | 8279 m ² |
| | <i>Spielplatz</i> | 726 m ² | |
| | <i>Parkanlage</i> | 4018 m ² | |
| | <i>Gewässerbegleitender Gehölzsaum</i> | 2000 m ² | |
| | <i>Straßen- und Wegebegleitgrün</i> | 792 m ² | |
| 7. | Private Grünflächen | | 2416 m ² |
| | <i>Aumühle</i> | 850 m ² | |
| | <i>WA2</i> | 240 m ² | |
| | <i>MU2</i> | 255 m ² | |
| | <i>MU3</i> | 240 m ² | |
| | <i>Lände</i> | 1566 m ² | |
| | <i>WA1</i> | 405 m ² | |
| | <i>MU1</i> | 1161 m ² | |
| 8. | Wasserflächen | | 6660 m ² |
| 9. | Versorgungsflächen | | 89 m ² |

13 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Die zeitlichen Entwicklungsperspektiven für das Plangebiet sind unterschiedlich einzuschätzen. Im Bereich Lände sind große Entwicklungsschritte abhängig von der Verlagerung des Bauhofs. Unabhängig davon kann die Ertüchtigung des alten Schlachthofs oder die Ergänzung der Sportanlagen mit einem Vereinsheim vorgenommen werden. Die Stadt Fürstfeldbruck hat sich im Rahmen einer Zwischennutzungsstudie mit unterschiedlichen Entwicklungsszenarien, in zeitlichen Phasen gestaffelt, auseinandergesetzt. Zur Stärkung der Ankernutzung im alten Schlachthof (Subkultur) werden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Möglichkeiten der Nutzung, denkmalgerechter Sanierungs- und Umbaumaßnahmen etc. beleuchtet. Im Bereich Aumühle besteht hohes Interesse eines Wohnbauunternehmens, als Flächeneigentümer den Teilbereich südlich Aumühle zeitnah zur Umsetzung zu bringen. Es ist daher davon auszugehen, dass der Bereich Aumühle Süd in den ersten beiden Jahren nach Satzungsbeschluss in 2025 umgesetzt wird. Damit wäre eine Aufsiedelung in den Jahren 2028/2029 plausibel angenommen.

Der Rahmenplan geht auf der Basis der Flächenauswertung von rund 8.800 m² Wohnfläche im Plangebiet aus, mit plausiblen Annahmen können damit rund 115 Wohneinheiten untergebracht werden. Ca. 100 Wohnungen werden dabei in Neubauten geschaffen. Bei einer durchschnittlichen Anzahl von 2,0 Haushaltsmitgliedern können damit ca. 230 Personen im Plangebiet wohnen. Für die übrigen Nutzflächen des „Nicht-Wohnen“ geht der Rahmenplan von rund 7.900 m² aus, wovon ein Anteil von rund 3.150 m² auf Neubauten entfällt. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen ist es kaum möglich, die Anzahl neuer Arbeitsplätze im Quartier abzuschätzen. Im

Bereich sozialer Nutzungen werden neue Arbeitsplätze mit der Errichtung der Kinderbetreuungseinrichtung (Schätzung: 15 Arbeitsplätze für 4gruppige Einrichtung) entstehen, der Vereinssport dagegen wird weiterhin auf ehrenamtliches Engagement gestützt sein. In neuen Gastronomiebetrieben entstehen im Bereich Lände Süd (Subkultur) und Aumühle Nord neue Arbeitsplätze. Büro-, Atelier und Werkstätten werden mit einer Nutzfläche von rund 2.100 m² neu geschaffen. Bei einer durchschnittlichen Belegung mit 1 Arbeitsplatz / 50 m² könnten 42 neue Arbeitsplätze untergebracht werden.

Aufgrund der hohen Vorbelastungen ergeben sich mit der Umsetzung der Planung Vorteile für den Naturhaushalt, z.B. im Bereich Boden durch die Sanierung und Entsiegelung von Flächen. Der Erhalt des Baumbestands ist positiv zu bewerten. Artenschutzrechtliche Vorgaben werden in Abstimmung mit allen Beteiligten beachtet. Eine allgemeinverständliche Zusammenfassung der Umweltbelange ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Durchführung eines förmlichen Verfahrens zur Bodenneuordnung ist zurzeit nicht vorgesehen. Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist die Bildung zusammenhängender Baugrundstücke oder Straßen- und Wegeparzellen entsprechend der neu getroffenen Abgrenzungen erforderlich. Eine öffentliche Widmung von Straßen, (Eigentümer-)Wegen und Plätzen dient der Öffentlichkeit. Einzelne Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechte sind dinglich zu sichern.