Sitzungsunterlagen

30. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

02.05.2022

Stadtrat
02.05.2022

Stadtrat
02.05.2022

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Einladung öffentl. 5

Vorlagendokumente

TOP Ö 2 Bekanntgabe von in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen gem. Art. 52 Abs. 3 GO

Bekanntgabe nö TOP_STR 02.05.2022 7

TOP Ö 3 Wirtschaftsbeirat; Abberufung eines Mitglieds; Berufung eines Ersatzmitglieds; Beschluss

Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 2683/2022 9

TOP Ö 4 Stadtrat 2020 - 2026; Beschluss über die Besetzung der Zweckverbandsversammlung der Sparkasse Fürstenfeldbruck der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 2720/2022 11

E-Mail vom 12.04.2022 – Vorschlag Gina Merkl als stv. Mitglied der Zweckverbandsversammlung der Sparkasse Fürstenfeldbruck 2720/2022 13

TOP Ö 5 Neubau Grundschule West II; 2. Quartalsbericht

Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 2716/2022 15

2022-04-26 GSW2_Quartalsbericht_Q1_2022_V2 2716/2022 19

TOP Ö 6 Schule West II - Auftragsvergabe GaLaBau, Fassadenarbeiten, Dachdeckerarbeiten

Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 2715/2022 25

2022-04-26 GSW2_Quartalsbericht_Q1_2022_V2 2715/2022 29

Vergabevorschlag Dach, geschwärzt 2715/2022 35

Vergabevorschlag Fenster + Fassade, geschwärzt 2715/2022 43

Vergabevorschlag GaLa, geschwärzt 2715/2022 49

TOP Ö 8 Aktueller Stand Start-up-Angebot "ampersite"

Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 2684/2022 55

Start-up-Angebot ampersite_aktueller Stand 2684/2022 59

TOP Ö 9 Bebauungsplan Nr. 28/9 "GE Neurißfeld"; Aufstellungsbeschluss; Sachantrag Nr. 078 SPD-Fraktion

Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 2533/2021 79

Anlage 1 Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss BBP 28-9 2533/2021 85

Anlage 2 Luftbild 2533/2021 87

Anlage 3 Ausschnitt rechtskräftiger BBP 28-6-1 2533/2021 89

Anlage 4 FNP Ausschnitt Rechtswirksam 2533/2021 91

Anlage 5 FNP Ausschnitt Neuaufstellung 2533/2021 93

Anlage 6 SA-Nr. 078 StR Heimerl Antrag auf Bericht zur Ansiedlung von Betrieben 2533/2021 95

TOP Ö 10 71. Änderung des Flächennutzungsplans "GE Neurißfeld"; Aufstellungsbeschluss

Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 2547/2021 97

Anlage 1 Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss 71. FNPä 2547/2021 101

Anlage 2 Luftbild 2547/2021 103

Anlage 3 FNP Ausschnitt Rechtswirksam 2547/2021 105

Anlage 4 FNP Ausschnitt Neuaufstellung 2547/2021 107

Stadtrat 02.05.2022

TOP Ö 11 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/13-2 "Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord) Satzungsbeschluss
Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 2570/2021 109
Anlage 1 Protokollauszug PBA 15.02.2017 und STR 21.02.2017 2570/2021 145
Anlage 1a Vorentwurf 15.02.2017 2570/2021 149
Anlage 2 Protokollauszug Billigungsbeschluss PBA 21.06.2017 2570/2021 151
Anlage 2a Entwurf 21.06.2017 2570/2021 153
Anlage 3 Protokollauszug Teilung in Nord- und Südbereich PBA 06.12.2017 2570/2021 155
Anlage 4 Protokollauszug erneuter Billigungsbeschluss PBA 17.03.2021 2570/2021 159
Anlage 4a Entwurf II 17.03.2021 2570/2021 163
Anlage 5 Stellungnahmen der Behörden Hinweise (1. - 3. Auslegung) 2570/2021 165
Anlage 6 Stellungnahmen der Behörden Anregungen und Bedenken (1. - 3. Auslegung) 2570/2021 191
Anlage 7 Stellungnahme Öffentlichkeitsbeteiligung Steuerkanzlei Haaf 14.09.2017 2570/2021 241
TOP Ö 12 B-Plan 1.4 "Vergnügungsstätten im Eignungsgebiet Innenstadt" Satzungsbeschluss
Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 2643/2022 243
Anlage 1a Beschlussbuchauszug PBA vom 24.06.2019 2643/2022 251
Anlage 1b Beschlussbuchauszug STR Aufstellungsbeschluss vom 25.06.2019 2643/2022 253
Anlage 1c Beschlussbuchauszug PBA Billigungsbeschluss vom 24.11.2021 2643/2022 255
Anlage 2 BBP 1.4 Stand 24.11.2021 2643/2022 257
Anlage 3 Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung Hinweise 2643/2022 297
Anlage 4 Stellungnahme aus der Behördenbeteiligung/ Anregung 2643/2022 315
zz BBP 1.4 komplettstand 02.05.2022 2643/2022 319
TOP Ö 13 Schule Nord Freifläche Bauabschnitt II, Vergabe Landschaftsbauarbeiten
Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 2721/2022 359

Stadtrat 02.05.2022

Stadt Fürstenfeldbruck Postfach 1645 82245 Fürstenfeldbruck

An die/ das/ den
Mitarbeiter/innen der Stadtverwaltung
Behindertenbeirat/ Seniorenbeirat/
Sportbeirat/ Stadtjugendrat/ Umweltbeirat/
Wirtschaftsbeirat
Stadtwerke Fürstenfeldbruck
Veranstaltungsforum Fürstenfeld
Vertreter der Presse

Allgemeine Verwaltung
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Telefon: 08141 / 281-0
Telefax: 08141 / 282-1199

Allg. Öffnungszeiten:
Mo – Fr 08:00-12:00 Uhr
Do 14:00-18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

http://www.fuerstenfeldbruck.de
Info@fuerstenfeldbruck.de

Fürstenfeldbruck, 19.04.2022

Einladung zur
30. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Stadtrates

Stadtrat 02.05.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu der am **Montag, 02.05.2022, 19:00 Uhr**, im Veranstaltungsforum Fürstenfeld, Kleiner Saal stattfindenden Sitzung **des Stadtrates** ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Bürgerfragestunde gem. § 36 der Geschäftsordnung (GeschO); Anfragen an den Oberbürgermeister

2. Bekanntgabe von in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen gem. Art. 52 Abs. 3 GO

3. Wirtschaftsbeirat; Abberufung eines Mitglieds; Berufung eines Ersatzmitglieds; Beschluss

4. Stadtrat 2020 - 2026; Beschluss über die Besetzung der Zweckverbandsversammlung der Sparkasse Fürstenfeldbruck der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

5.***)** Neubau Grundschule West II; 2. Quartalsbericht

6.***)** Schule West II - Auftragsvergabe GaLaBau, Fassadenarbeiten, Dachdeckerarbeiten

7. Präsentation Pläne AmperOase; Bericht

8. Aktueller Stand Start-up-Angebot "ampersite"

9. Bebauungsplan Nr. 28/9 "GE Neurißfeld";
Aufstellungsbeschluss; Sachantrag Nr. 078 SPD-Fraktion

10. 71. Änderung des Flächennutzungsplans "GE Neurißfeld";
Aufstellungsbeschluss

11. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/13-2 "Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord) Satzungsbeschluss

12. B-Plan 1.4 "Vergnügungsstätten im Eignungsgebiet Innenstadt" Satzungsbeschluss

13. Schule Nord Freifläche Bauabschnitt II, Vergabe Landschaftsbauarbeiten

14. Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil:

1. Personalangelegenheiten

2. Grundstücksangelegenheiten

3. Verschiedenes

Stadtrat
02.05.2022

Freundliche Grüße

Erich Raff
Oberbürgermeister

***)** Fehlende Sitzungsunterlagen werden nachgereicht

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

9. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Bekanntgabe von in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüssen gem. Art. 52 Abs. 3 GO			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	1-0241/ trn	Erstelldatum	13.04.2022	
Verfasser	Trnka, Sophie	Zuständiges Amt	Amt 1	
Sachgebiet	10 Allgemeine Verwaltung	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	**Stadtrat**	**Kenntnisnahme**	**02.05.2022**	**Ö**

Entsprechend den Bestimmungen des Art. 52 Abs. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und des § 25 Abs. 3 der Geschäftsordnung für den Stadtrat werden nachfolgende Tagesordnungspunkte der **nichtöffentlichen Sitzung vom 30.03.2022** bekannt gegeben:

TOP 1 Entscheidung über die Vertragsform der PV-Anlage auf der Grundschule West II

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, dass die PV-Anlage auf dem Schulgebäude der Grund-schule West II als Pachtmodell wie im Sachvortrag beschrieben mit Maximalbelegung des Daches ausgeschrieben wird.

Stadtrat 02.05.2022

Stadtrat
02.05.2022

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2683/2022

30. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Wirtschaftsbeirat; Abberufung eines Mitglieds; Berufung eines Ersatzmitglieds; Beschluss		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:	1-0241-04/tr	Erstelldatum	14.03.2022
Verfasser	Klehr, Roland	Zuständiges Amt	Amt 1
Sachgebiet	14 Stadtmarketing, Veranstaltungen, Öffentlichkeitsarbeit, Wirtschaftsförderung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Stadtrat	Abgesetzt	29.03.2022	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	02.05.2022	Ö

Anlagen:	1) Schreiben vom 08.03.2022- Rücktritt Herr Andreas Mall 2) Anschreiben vom 17.03.2022 – Nachrücker*in Frau Jansen 3) E-Mail vom 30.03.2022 – Annahme Ehrenamt Frau Jansen

Stadtrat 02.05.2022

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Abberufung des Wirtschaftsbeiratsmitgliedes Herrn Andreas Mall zum 28.02.2022. Gleichzeitig wird Frau Margit Jansen als Nachrückerin in den Wirtschaftsbeirat berufen.

Sachvortrag:

In der Sitzung des Stadtrates vom 23.07.2019 wurde Herr Andreas Mall in den Wirtschaftsbeirat der Großen Kreisstadt für die Amtsperiode 01.09.2019 – 31.08.2022 gewählt.

Herr Mall ist zum 28.02.2022 von seinem Amt als Vorsitzender sowie als Mitglied des Wirtschaftsbeirates zurück getreten (Anlage 1). Insofern ist es erforderlich ein Ersatzmitglied zu berufen.

In der Wirtschaftsbeiratssatzung ist Folgendes geregelt:

„§ 2 Amtszeit

(1) … Bei vorzeitigem Ausscheiden eines Wirtschaftsbeiratsmitgliedes beruft der Stadtrat aus den verbliebenen Berufungsvorschlägen ein Ersatzmitglied.“

Die nächst gewählte Nachrückerin ist Frau Margit Jansen. Frau Jansen hat sich mit E-Mail vom 30.03.2022 zur Übernahme des Ehrenamtes bereit erklärt.

Stadtrat
02.05.2022

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2720/2022

30. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Stadtrat 2020 - 2026; Beschluss über die Besetzung der Zweckverbandsversammlung der Sparkasse Fürstenfeldbruck der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	1-0241/tr	Erstelldatum	13.04.2022	
Verfasser	Klehr, Roland	Zuständiges Amt	Amt 1	
Sachgebiet	10 Allgemeine Verwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Stadtrat	Entscheidung	02.05.2022	Ö

Anlagen:	E-Mail vom 12.04.2022 – Vorschlag Gina Merkl als stv. Mitglied der Zweckverbandsversammlung der Sparkasse Fürstenfeldbruck

Stadtrat 02.05.2022

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für die Stadtratsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen ab sofort folgende Besetzung der Zweckverbandsversammlung der Sparkasse Fürstenfeldbruck

Partei	Mitglied	Vertreter
geb. Mitglied	Oberbürgermeister Erich Raff	--
CSU	Lohde, Andreas	Bosch, Albert
CSU	Jakobs, Dr. Georg	Britzelmair, Markus
BBV	Danke, Karl	Kusch, Hermine
BBV	Dr. Rothenberger, Andreas	Götz, Christian
Bündnis 90/ Die Grünen	Stangl, Christian	**Gina Merkl**
FW	Droth, Markus	Stockinger, Georg

Sachvortrag:

In der Stadtratssitzung am 29.03.2022 wurde Herr Stadtrat Jan Halbauer als Stellvertreter für die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen in der Zweckverbandsversammlung der Sparkasse Fürstenfeldbruck gewählt. Da Herr Halbauer bereits als Stellvertreter für den Kreisrat benannt worden ist, muss ein weiterer Stellvertreter für die Stadtratsfraktion benannt werden.

Die Stadtratsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen haben mit Schreiben vom 12.04.2022 Frau Stadträtin Gina Merkl als Stellvertreterin für die Zweckverbandsversammlung der Sparkasse Fürstenfeldbruck vorgeschlagen.

Stadtrat
02.05.2022

Von: Jan Halbauer
Gesendet: Dienstag, 12. April 2022 10:55
An: Trnka, Sophie; Merkl Gina
Betreff: Re: AW: Aktualisierung Gremienbesetzung | stv. Verbandsrat Sparkasse FFB

Liebe Sophie,

setz einfach Gina Merkl für uns ein!

Danke fürs Nachfassen!

LG Jan

> Trnka, Sophie <sophie.trnka@fuerstenfeldbruck.de> hat am 12.04.2022 07:18 geschrieben:
>
> Guten Morgen Frau Merkl,
> guten Morgen Jan,
>
> ich wollte mal nachfragen, ob intern schon entsprechenden Vertreter für die Verbandsversammlung der Sparkasse bestimmt wurde. Dann kann ich die Sitzungsvorlage für die kommende STR-Sitzung (02.05..22) entsprechend vorbereiten.
>
> Vielen Dank im Voraus für eine kurze Rückmeldung!
>
> Freundliche Grüße
>
> *Sophie Trnka*
> Amt 1 – Allgemeine Verwaltung
> Tel.: 08141 281-1001
>
> Stadtrat 02.05.2022
>
> ---
>
> **Von:** Trnka, Sophie
> **Gesendet:** Montag, 4. April 2022 09:52
> **An:** Merkl Gina <gina.merkl@stadtrat-ffb.de>; Halbauer Jan <jan.halbauer@stadtrat-ffb.de>
> **Betreff:** Aktualisierung Gremienbesetzung | stv. Verbandsrat Sparkasse FFB
>
> Hallo Frau Merkl,
> Hallo Jan,
>
> unten stehende E-Mail von Frau Hartmann (Sparkasse FFB) leite ich Ihnen / dir zur Information weiter und bitte um kurze Rückmeldung, wer in der nächsten STR-Sitzung (02.05.2022) als stv. Verbandsrat benannt werden soll.
>
> Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.
>
> Freundliche Grüße
>
> *Sophie Trnka*

Von: Birgit.Hartmann@sparkasse-ffb.de [mailto:Birgit.Hartmann@sparkasse-ffb.de]
Gesendet: Freitag, 1. April 2022 12:09
An: Trnka, Sophie <Sophie.Trnka@fuerstenfeldbruck.de>
Betreff: AW: Aktualisierung Gremienbesetzung

Hallo Frau Trnka,

Herr Halbauer kann leider nicht stv. Verbandsrat als Vertreter der Stadt FFB werden, da er das schon über den Kreistag ist!

Bitte geben Sie mir Bescheid, wie es weitergeht. Wahrscheinlich muss in der nächsten Stadtratssitzung nochmal gewählt werden!? Bleibt Frau Geißler dann so lange stv. Verbandsrätin, bis nochmal gewählt ist?

Viele Grüße und ein schönes Wochenende

Birgit Hartmann
Dipl. Betriebswirtin (FH)

Sparkasse Fürstenfeldbruck
Vorstandssekretariat/Gebäudemanagement

Telefon: 08141-407-20 90
Telefax: 08141-407-21 80
birgit.hartmann@sparkasse-ffb.de

Hauptstr. 8
82256 Fürstenfeldbruck

Anstalt des öffentlichen Rechts
Amtsgericht München, HRA 76713
www.sparkasse-ffb.de

Bitte nutzen Sie die E-Mail-Verbindung mit uns ausschließlich zum Informationsaustausch. Wir können auf diesem Wege keine rechtsgeschäftlichen Erklärungen (Aufträge etc.) entgegennehmen, sofern wir mit Ihnen keine andere Vereinbarung getroffen haben.

Der Inhalt dieser E-Mail ist vertraulich und ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail verboten ist. Wir bitten Sie in diesem Fall, die E-Mail zu vernichten und sich mit dem Absender der E-Mail in Verbindung zu setzen.

Stadtrat 12.04.2022

Von: Trnka, Sophie <Sophie.Trnka@fuerstenfeldbruck.de>
Gesendet: Mittwoch, 30. März 2022 10:11
An: Romeder, Anita <romeder@stadtwerke-ffb.de>; Hartmann Birgit (VOS) <Birgit.Hartmann@sparkasse-ffb.de>
Betreff: Aktualisierung Gremienbesetzung

Guten Morgen Frau Romeder,
guten Morgen Frau Hartmann,

auf Grund des Fraktionswechsels von Frau Karin Geißler zur BBV gab es Änderungen in der Gremienbesetzung. Die aktuelle Übersicht finden Sie im Anhang. Den entsprechenden Beschussbuchauszug lasse ich Ihnen nach der Erstellung der Niederschrift gerne zukommen.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Sophie Trnka

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2716/2022

30. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Neubau Grundschule West II; Quartalsbericht 1/2022		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:		Erstelldatum	12.04.2022
Verfasser	Schöbel, Jörg	Zuständiges Amt	Amt 4
Sachgebiet	45 Hochbau	Abzeichnung OB:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Stadtrat	Kenntnisnahme	02.05.2022	Ö

Anlagen:	Quartalsbericht 1/2022

Stadtrat 02.05.2022

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt den Quartalsbericht 1/2022 zur Kenntnis.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

Klimarelevanz			mittel	
Umweltauswirkungen			mittel	
Finanzielle Auswirkungen			Ja	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung			Ja	35 Mio. €
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				35,352 Mio €
Folgekosten				€

Stadtrat 02.05.2022

Sachvortrag:

Der Stadtrat wird über den aktuellen Stand des Projektes Neubau der 4-zügigen Grundschule West II in der Cerveteristraße informiert. Hierzu ist in den Anlagen der Quartalsbericht Q1-2022 eingestellt. Über den Stichtag des Quartalsberichts hinaus berichtet die Projektsteuerung in der Sitzung über die weitere Kostenentwicklung.

Stadtrat
02.05.2022

Stadtrat
02.05.2022

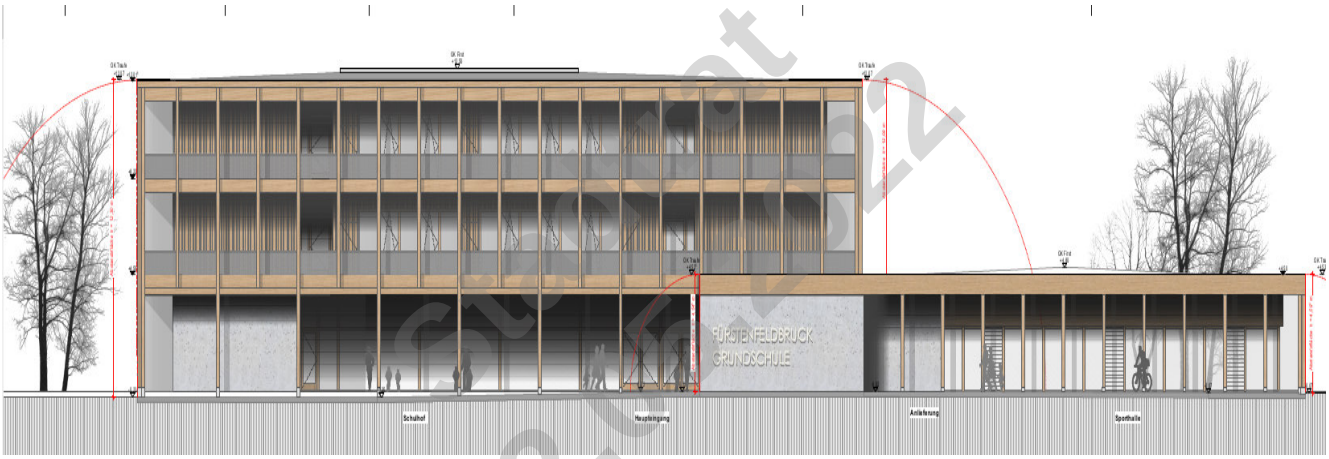
HITZLER
INGENIEURE

Neubau Grundschule West II

Neubau einer 4-zügigen Grundschule mit Doppelsporthalle

QUARTALSBERICHT

Quartal 1 / 2022



Gedruckt 02.05.2022

Stichtag 31.03.2022

Verteiler:

Herr Dachsel
Herr Lichtenberg
Herr Schöbel

Aufgestellt:

München, den 26.04.2022
Hitzler Ingenieure

1. Vorbemerkungen

1.1 Erläuterungen zum Kostenbericht

Status

	Status
🟢	Planmäßig, Maßnahmen sind nicht notwendig
🟡	teilweise kritisch, Maßnahmen sind notwendig
🔴	kritisch, Maßnahmen müssen (unmittelbar) ergriffen werden

2. Bericht

2.1 Status Kosten

Stadtrat 02.05.2022

A. Projektkosten (KG200-900)		Messung	Status
Kostenberechnung: (Stand 29.09.2021, Inkl. Risikoreserve und Indexsteigerung) Im Hinblick auf stark steigende Baupreise wurde eine Indexsteigerung in Höhe von 9 % bei den KG 300-500 berücksichtigt. Die Kosten (KG 200-700) wurden mit einer Risikoreserve in Höhe von 15% beaufschlagt.	35.213.227 € brutto	100 % der Gesamtprojektkosten	
B. Auftragskosten Ist (KG200-900)			
Plankosten gem. Kostenberechnung: Aufträge vergeben: Prognose Plankosten: **Kostenmehrung/-minderung:** *Die dargestellten Auftragskosten beziehen sich auf den aktuellen Vergabe- und Kostenstand zum Quartalsende.* *Die Indexsteigerung gem. Kostenberechnung (KG 900) wurde auf die gebuchten Gewerke anteilig verteilt.*	18.447.839 € brutto 17.583.785 € brutto 17.773.038 € brutto **- 674.801 € brutto**		🟢
C. Prognose Gesamtkosten: (KG200-900)			
Projektkosten gem. Kostenberechnung: Kostenmehrung/-minderung (Aufträge): Prognose Projektkosten (Aufträge): Kostenmehrungen LV TGA bepreist: Kostenmehrung Submission Paket 4, 5: Kostenminderung Einsparpotentiale: **Prognose Projektkosten (Aufträge zzgl. LVs, Submissionsergebnisse, Einsparpotentiale):** **Kostenmehrung/ -minderung:** *Bei der Prognose der Gesamtkosten wurden sämtliche Vergabegewinne und Vergabeverluste, sowie die seitens der Planungsbeteiligten mitgeteilten Kostenprognosen, welche einmal im Monat aktualisiert werden,*	35.213.227 € brutto - 674.801 € brutto 34.538.426 € brutto + 910.319 € brutto + 353.003 € brutto - 449.614 € brutto **35.352.134 € brutto** **+ 138.907 € brutto**	100,39 % der Gesamtprojektkosten	🟡

berücksichtigt. Demnach ergeben sich Minderkosten in Höhe von 674.801 Euro brutto. *Mit der Übersendung der bepreisten Leistungsverzeichnisse HLS aus dem Vergabepaket 6 in 03/2022 wurde eine Budgetüberschreitung in Höhe von ca. 910 T€ festgestellt. Diese resultiert im Wesentlichen aus einer massiven Kostensteigerung im Bereich der TGA Gewerke (+30% gem. Preisabfrage beim Großhandel).* *Mit der Submission der Vergabepakete 4 und 5 wurden weitere Mehrkosten in Höhe von 353 T€ bekannt. Diese sind im Wesentlichen der aktuellen Preisentwicklungen in der Baubranche geschuldet.* *D.h., dass unter Berücksichtigung der prognostizierten Mehrkosten von Gesamtkosten in Höhe von 35.352.134 € brutto zum Stichtag des Berichtes ausgegangen werden muss. Der mit der Kostenberechnung vorgesehene Kostenansatz wird demnach um 138.907 € brutto überschritten.* ***Die gem. Stadtratsbeschluss genehmigten Gesamtkosten belaufen sich auf 35 Mio. Euro brutto.***			
D. Maßnahmen der Kostensteuerung			
In Hinblick auf die aktuelle Kostenentwicklung / Anmeldung von Mehrkosten (bepreiste LV's) wurden die Planungsbeteiligten aufgefordert, alle Gewerke auf mögliche Einsparpotentiale zu prüfen. Dies sowohl für bestehende Aufträge in Form von Mindernachträgen als auch als Einsparpotentiale im Vorfeld der Vergabeverfahren. *Durch die Planungsbeteiligten wurden in einem ersten Schritt Einsparpotentiale in Höhe von 691.373 € brutto erarbeitet und dem Auftraggeber vorgelegt.* *Im BHJF am 14.03.22 wurden diese mit dem Auftraggeber im Einzelnen besprochen. Daraus wurden Einsparungen in Höhe von 449.614 € brutto zur Umsetzung freigegeben.* ***Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Prognose der Einsparungen um Schätzkosten gem. Kostenberechnung handelt und diese nicht die tatsächliche Kostenentwicklung darstellt.*** Als nächstes soll der Umgang mit der Risikorückstellung und Handlungsempfehlungen mit dem Bauherrn besprochen werden.			
E. Zahlungsstand (KG 200-700)	3.327.314 € brutto	9,45 % der Gesamtprojektkosten	

Stadtrat 02.05.2022

2.2 Status Termine

A. Generalablaufplan	Status
Der Generalablaufplan Stand 29.10.2021 wird aktuell fortgeschrieben. Als Basis wird der Bauzeitenplan von RAK Stand 24.03.2022 verwendet. Anschließend wird ein neuer Index in PPM-Raum eingestellt und an die Projektbeteiligte verteilt.	
B. Ausführungsterminplan	
Der Ausführungsterminplan, Stand 24.03.2022 wurde an die Projektbeteiligte verteilt. Dieser beinhaltet verzögerte Fertigstellung der Erdbauarbeiten durch die Firma TRM (um 12 AT) und daraus resultierenden späteren Ausführungsbeginn des Rohbauers. Dem Ausführungsterminplan kann entnommen werden, dass die Ausbau- und TGA-Gewerke so eingetaktet wurden, dass der ursprüngliche Fertigstellungstermin eingehalten werden kann.	
C. Vergabeterminplan	
Der Vergabeterminplan Index 08 Stand 30.11.2021 wird aktuell fortgeschrieben. Die Ausführungstermine werden anhand des Ausführungsterminplans RAK, Stand 24.03.2022 angepasst. Anschließend wird der neue Index in PPM-Raum eingestellt. Sämtliche Detailplanungen werden entsprechend Vergabeterminplan mit einem Vorlauf von ca. 3-6 Wochen vor Übergabe der bepreisten Leistungsverzeichnisse im BHJF vorgestellt. Die bisherigen Vergaben wurden gem. Terminplan umgesetzt.	
D. Planungsterminplan	
Die Planungstermine sind im Generalablaufplan Stand 29.10.2021 dargestellt. Die Einhaltung der Terminschiene wurde durch die Planungsbeteiligten bestätigt. Die für den Baufortschritt erforderlichen und durch den Prüfstatiker geprüften und durch das Planungsteam zur Ausführung freigegebenen Unterlagen sind vorhanden. Die Übergabe der Planunterlagen erfolgt geschossweise.	

Stadtrat 02.05.2022

2.3 Stand Vergabe

Vergabe	Status
Stand der Vergabe: bereits erfolgte Vergaben (Paket 1-3): 34,8 % anteilige laufende Vergaben (Paket 4-6): 41,5 % kumulierte Vergaben gesamt (Paket 1-6): 76,3 % Ausschreibungen/Vergaben im aktuellen Quartal:	

Gewerk	Planer	Budget inkl. Index-steigerung (brutto)	Status	Ergebnis (brutto)	Differenz
Paket 4					
Gerüstarbeiten	ARCH	121.753 €	submittiert	153.396 €	+ 31.643 €
Paket 5					
Dachdecker- und Dachabdichtung	ARCH	1.119.241 €	submittiert	1.395.736 €	+ 276.496 €
Fassadenarbeiten	ARCH	2.898.384 €	submittiert	2.950.203 €	+ 51.819 €
Landschaftsbau	LA	1.889.924 €	submittiert	1.882.969 €	- 6.955 €
Paket 6					
Sanitäranlagen	HLS	k.A.*	veröffentlicht		
Heizungsanlagen	HLS	k.A.*	veröffentlicht		
Lüftungsanlagen	HLS	k.A.*	veröffentlicht		
Elektroinstallation	ELT	k.A.*	veröffentlicht		

Stadtrat 02.05.2022

Im Hinblick auf die vorliegenden Kostenüberschreitungen der Gewerke HLS anhand der bepreisten Leistungsverzeichnisse wurden in Abstimmung mit dem Auftraggeber zunächst mögliche Einsparpotentiale diskutiert. Im Rahmen des BHJF am 14.03.22 wurde durch den Auftraggeber nunmehr die Freigabe zum Versand vorgenannter Leistungsverzeichnisse erteilt. Der Versand erfolgt leicht verspätet, um ca. 1 Woche. Auswirkungen auf die geplante Terminschiene bzw. den Bauablauf sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erkennen.
Des Weiteren wurden mit den oben dargestellten Submissionen weitere Mehrkosten in Höhe von 353.003 € gegenüber der Kostenberechnung, inkl. Indexsteigerung bekannt. Als nächstes soll der Umgang mit der Risikorückstellung und Handlungsempfehlungen mit dem Bauherrn besprochen werden.

* Die Bekanntgabe der Budgets darf im Vorfeld der Submission nicht erfolgen.

2.4 Änderungsanträge / Entscheidungsvorlagen

Auf Basis der vorgelegten Einsparpotentiale werden detaillierte Änderungsanträge erarbeitet und zur Dokumentation abgelegt.

2.5 Qualitäten

Planung	Status
Mit der freigegebenen Entwurfsplanung wurde das Bau-Soll und die Qualität definiert. Im Vorfeld der einzelnen Vergaben wird diese anhand von Detailzeichnungen etc. dem Auftraggeber noch einmal zur Freigabe und Qualitätssicherung vorgestellt. Die Abstimmung der Planung mit der Stadt FFB erfolgt fortlaufend. Alle Meilensteine zur Vorstellung der Planung wurden eingehalten.	

2.6 Projektrisiko

Corona-Pandemie – Risiken und Maßnahmenempfehlungen für die Planung und Ausführung	Status
Hinweise zu Risiken in der Planung aufgrund der aktuellen Coronavirus-Ausbreitung Es ist mit verringerter, bzw. in Einzelfällen mit komplettem Ausfall der Arbeitskapazität zu rechnen. Ferner werden viele Parteien es ablehnen, an persönlichen Treffen teilzunehmen und eine elektronische Kommunikation vorschlagen. Viele Planer sind bereits dazu übergegangen, ihre Mitarbeiter soweit möglich, von zuhause aus arbeiten zu lassen. Es sollte hier eine Umstellung der Arbeitsweise geben hin zu vermehrtem Einsatz von Telefon- und Videokonferenzen, sowie der Nutzung von Möglichkeiten zum gemeinsamen Arbeiten am Computer. Diese Einschränkungen bzw. die staatlichen Regelungen und Empfehlungen sind zwar aktuell teilweise wieder gelockert, dennoch ist in Abhängigkeit von der Entwicklung der Corona-Pandemie auch weiterhin mit Einschränkungen zu rechnen. Ein komplettes Aussetzen der Leistungserbringung ist hier nach momentaner Einschätzung nicht zu erwarten. Es kann jedoch, abhängig von den involvierten Personen, zu mehr oder weniger starken Einschränkungen und Verzögerungen kommen.	
Brandschutz	
Mit Schreiben vom 13.12.2021 wurde durch den Prüfsachverständigen für Brandschutz eine Stellungnahme zum Brandschutzkonzept vom 06.08.2021 abgegeben. Diese wurde durch die Planungsbeteiligten geprüft und die Auswirkungen der darin enthaltenen Forderungen erörtert. Die Umsetzung der Vorgaben haben Auswirkungen auf die geplanten Kosten sowie die geplante Terminschiene. Die späten Anforderungen aus dem Brandschutzkonzept bzw. Brandschutznachweis haben dazu geführt, dass mindestens Teile der Planung nicht wirtschaftlich umgesetzt wurden. Die aktuell bekannten Mehrkosten aufgrund der Planänderungen wurden auf 250 T€ brutto beziffert. Zur ergänzenden Bewertung der Mehrkosten wurde das Büro Bauart (Abteilung BS) eingebunden. Eine Abstimmung zur Optimierung des Brandschutznachweises im Hinblick auf eine mögliche Kosteneinsparung ist für die KW 14 geplant.	
Ukraine-Krieg – Risiken für die Ausführung	
In der Baubranche wird die Versorgungslage für Baumaterialien aufgrund des Krieges in der Ukraine und der infolgedessen erlassenen Sanktionen zusätzlich zur Pandemie-Situation noch angespannter. Die aus dem Ukraine-Krieg resultierenden Sanktionen haben insbesondere weitreichende Auswirkungen für die bestehenden sowie noch zu schließenden Vertragsbeziehungen in dieser Branche. Neben möglichen Lieferengpässen sorgen vor allem die Preisexplosionen bei nahezu allen Baumaterialen für ein derzeit nicht kalkulierbares Risiko. Es ist davon auszugehen, dass es zwangsläufig auch zu Störungen des Bauablaufs kommen wird. Die Projektsteuerung weist auf das sich daraus resultierende Termin- und Kostenrisiko hin, insbesondere im Hinblick auf die aktuelle Ausschreibungsphase. Das gesamte Projektteam ist aufgerufen, alle notwendigen Schritte und Maßnahmen zu ergreifen, um die Auswirkungen auf das Projekt möglichst zu minimieren. Soweit möglich sind beispielsweise die Vorlaufzeiten vor Ausführungsbeginn noch einmal zu prüfen und ggf. anzupassen, um auf etwaige Verzögerungen bzw. Lieferengpässe reagieren zu können.	

Stadtrat 02.05.2022

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2715/2022

30. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Schule West II - Auftragsvergabe GaLaBau, Fassadenarbeiten, Dachdeckerarbeiten			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	12.04.2022	
Verfasser	Schöbel, Jörg	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	45 Hochbau	Abzeichnung OB:		

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Stadtrat	Entscheidung	02.05.2022	Ö

Anlagen:	Vergabevorschlag Landschaftsbauarbeiten Vergabevorschlag Fenster und Fassadenarbeiten Vergabevorschlag Dachdecker- und Dachdichtungsarbeiten Quartalsbericht 1/2022

Stadtrat 02.05.2022

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Auftragsvergabe für:

1. Landschaftsbauarbeiten
Fa. Schernthaner in Neuried
Auftragssumme 1.882.968,64 €.

2. Fenster und Fassadenarbeiten
Fa. HAMA Alu- und Holzbauwerk GmbH in Rottenburg
Auftragssumme 2.950.202,78 €.

3. Dachdecker- und Dachabdichtungsarbeiten
Fa. Ali Barbaros Dachdeckermeisterbetrieb in Feldkirchen-Westerham
Auftragssumme 1.395.736,01 €.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

Klimarelevanz		mittel	
Umweltauswirkungen		mittel	
Finanzielle Auswirkungen		Ja	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung		Ja	35,0 Mio. €
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag			6.229.907,43
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			35,352 Mio €
Folgekosten			€

Stadtrat 02.05.2022

Sachvortrag:

Zum Bauvorhaben Neubau der 4-zügigen Grundschule West liegen die geprüften Submissionsergebnisse und Vergabevorschläge für folgende Gewerke vor:

1. Landschaftsbauarbeiten (EU-weite Ausschreibung)

Insgesamt sind 3 Angebote eingegangen. Die Angebotssumme des günstigsten Bieters Fa. Schernthaner liegt bei 1.882.968,64 €.
Die Kostenberechnung lag bei 1.733.874,48 €. Gegenüber der Kostenberechnung ergibt sich eine Steigerung um 8,6 % bzw. 149.094,16 €.
Das bepreiste LV lag bei 1.875.311,12 €. Gegenüber dem bepreisten LV ergibt sich eine Steigerung um 0,4 %.

2. Fenster und Fassadenarbeiten (EU-weite Ausschreibung)

Insgesamt sind 2 Angebote eingegangen. Die Angebotssumme des günstigsten Bieters Fa. HAMA liegt bei 2.950.202,78 €.
Die Kostenberechnung lag bei 2.659.068,00 €. Gegenüber der Kostenberechnung ergibt sich eine Steigerung um 10,9 % bzw. 291.134,78 €.
Das bepreiste LV lag bei 2.813.933,35 €. Gegenüber dem bepreisten LV ergibt sich eine Steigerung um 4,8 %.

3. Dachdecker- und Dachabdichtungsarbeiten (EU-weite Ausschreibung)

Insgesamt sind 7 Angebote eingegangen. Die Angebotssumme des günstigsten Bieters Fa. Ali Barbaros Dachdeckermeisterbetrieb liegt bei 1.395.736,01 €.
Die Kostenberechnung lag bei 1.026.826,20 €. Gegenüber der Kostenberechnung ergibt sich eine Steigerung um 35,9 % bzw. 368.909,81 €.
Das bepreiste LV lag bei 1.073.346,09 €. Gegenüber dem bepreisten LV ergibt sich eine Steigerung um 30,0 %.

Stadtrat 05.05.2022

Die Vergabevorschläge sowie der Quartalsbericht 1/2022 sind in den Anlagen hinterlegt. Die aktuelle Kostenentwicklung wird zuvor in derselben Sitzung durch die Projektsteuerung erläutert.

Das Projektsteuerungsbüro Hitzler hat die Ausführungen entsprechend geprüft und bestätigt.
Die Verwaltung empfiehlt die Beauftragung
- der Fa. Schernthaner GmbH in Neuried für die Landschaftsbauarbeiten
- der Fa. Hama Alu- und Holzbauwerk GmbH in Rottenburg für die Fassadenarbeiten
- der Fa. Ali Barbaros aus Feldkirchen-Westerham für die Dachdeckerarbeiten.

Stadtrat
02.05.2022

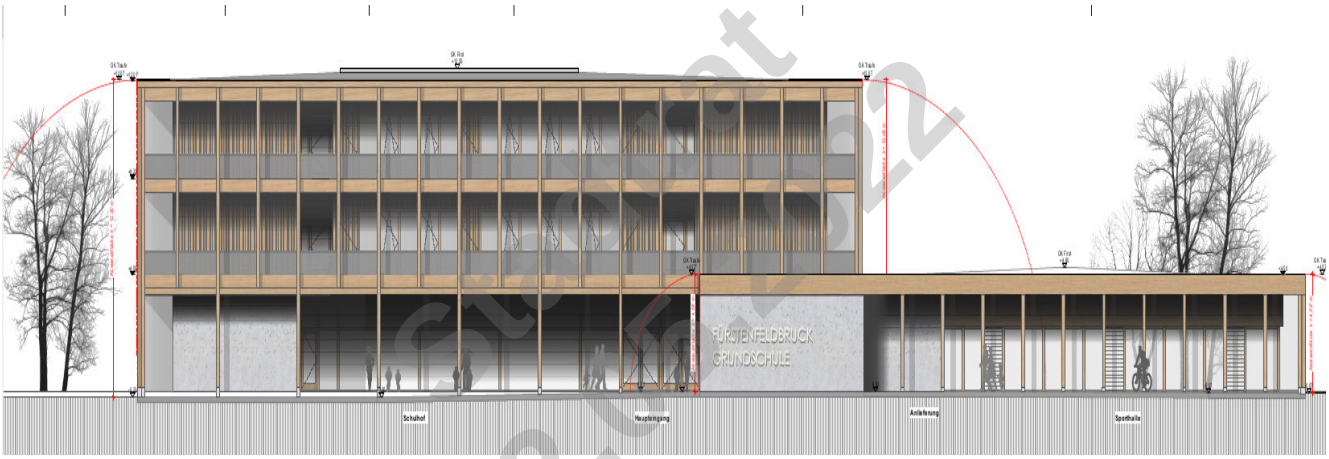
HITZLER INGENIEURE

Neubau Grundschule West II

Neubau einer 4-zügigen Grundschule mit Doppelsporthalle

QUARTALSBERICHT

Quartal 1 / 2022



Gültig ab 02.05.2022

Stichtag 31.03.2022

Verteiler:

Herr Dachsel

Herr Lichtenberg

Herr Schöbel

Aufgestellt:

München, den 26.04.2022

Hitzler Ingenieure

1. Vorbemerkungen

1.1 Erläuterungen zum Kostenbericht

Status

	Status
🟢	Planmäßig, Maßnahmen sind nicht notwendig
🟡	teilweise kritisch, Maßnahmen sind notwendig
🔴	kritisch, Maßnahmen müssen (unmittelbar) ergriffen werden

2. Bericht

2.1 Status Kosten

Stadtrat 02.05.2022

A. Projektkosten (KG200-900)		Messung	Status
Kostenberechnung: (Stand 29.09.2021, Inkl. Risikoreserve und Indexsteigerung) Im Hinblick auf stark steigende Baupreise wurde eine Indexsteigerung in Höhe von 9 % bei den KG 300-500 berücksichtigt. Die Kosten (KG 200-700) wurden mit einer Risikoreserve in Höhe von 15% beaufschlagt.	35.213.227 € brutto	100 % der Gesamtprojektkosten	
B. Auftragskosten Ist (KG200-900)			
Plankosten gem. Kostenberechnung: Aufträge vergeben: Prognose Plankosten: **Kostenmehrung/-minderung:** *Die dargestellten Auftragskosten beziehen sich auf den aktuellen Vergabe- und Kostenstand zum Quartalsende.* *Die Indexsteigerung gem. Kostenberechnung (KG 900) wurde auf die gebuchten Gewerke anteilig verteilt.*	18.447.839 € brutto 17.583.785 € brutto 17.773.038 € brutto **- 674.801 € brutto**		🟢
C. Prognose Gesamtkosten: (KG200-900)			
Projektkosten gem. Kostenberechnung: Kostenmehrung/-minderung (Aufträge): Prognose Projektkosten (Aufträge): Kostenmehrungen LV TGA bepreist: Kostenmehrung Submission Paket 4, 5: Kostenminderung Einsparpotentiale: **Prognose Projektkosten (Aufträge zzgl. LVs, Submissionsergebnisse, Einsparpotentiale):** **Kostenmehrung/ -minderung:** *Bei der Prognose der Gesamtkosten wurden sämtliche Vergabegewinne und Vergabeverluste, sowie die seitens der Planungsbeteiligten mitgeteilten Kostenprognosen, welche einmal im Monat aktualisiert werden,*	35.213.227 € brutto - 674.801 € brutto 34.538.426 € brutto + 910.319 € brutto + 353.003 € brutto - 449.614 € brutto **35.352.134 € brutto** **+ 138.907 € brutto**	100,39 % der Gesamtprojektkosten	🟡

berücksichtigt. Demnach ergeben sich Minderkosten in Höhe von 674.801 Euro brutto. *Mit der Übersendung der bepreisten Leistungsverzeichnisse HLS aus dem Vergabepaket 6 in 03/2022 wurde eine Budgetüberschreitung in Höhe von ca. 910 T€ festgestellt. Diese resultiert im Wesentlichen aus einer massiven Kostensteigerung im Bereich der TGA Gewerke (+30% gem. Preisabfrage beim Großhandel).* *Mit der Submission der Vergabepakete 4 und 5 wurden weitere Mehrkosten in Höhe von 353 T€ bekannt. Diese sind im Wesentlichen der aktuellen Preisentwicklungen in der Baubranche geschuldet.* *D.h., dass unter Berücksichtigung der prognostizierten Mehrkosten von Gesamtkosten in Höhe von 35.352.134 € brutto zum Stichtag des Berichtes ausgegangen werden muss. Der mit der Kostenberechnung vorgesehene Kostenansatz wird demnach um 138.907 € brutto überschritten.* ***Die gem. Stadtratsbeschluss genehmigten Gesamtkosten belaufen sich auf 35 Mio. Euro brutto.***			
D. Maßnahmen der Kostensteuerung			
In Hinblick auf die aktuelle Kostenentwicklung / Anmeldung von Mehrkosten (bepreiste LV's) wurden die Planungsbeteiligten aufgefordert, alle Gewerke auf mögliche Einsparpotentiale zu prüfen. Dies sowohl für bestehende Aufträge in Form von Mindernachträgen als auch als Einsparpotentiale im Vorfeld der Vergabeverfahren. *Durch die Planungsbeteiligten wurden in einem ersten Schritt Einsparpotentiale in Höhe von 691.373 € brutto erarbeitet und dem Auftraggeber vorgelegt.* *Im BHJF am 14.03.22 wurden diese mit dem Auftraggeber im Einzelnen besprochen. Daraus wurden Einsparungen in Höhe von 449.614 € brutto zur Umsetzung freigegeben.* ***Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Prognose der Einsparungen um Schätzkosten gem. Kostenberechnung handelt und diese nicht die tatsächliche Kostenentwicklung darstellt.*** Als nächstes soll der Umgang mit der Risikorückstellung und Handlungsempfehlungen mit dem Bauherrn besprochen werden.			
E. Zahlungsstand (KG 200-700)	3.327.314 € brutto	9,45 % der Gesamtprojektkosten	

Stadtrat 02.05.22

2.2 Status Termine

A. Generalablaufplan	Status
Der Generalablaufplan Stand 29.10.2021 wird aktuell fortgeschrieben. Als Basis wird der Bauzeitenplan von RAK Stand 24.03.2022 verwendet. Anschließend wird ein neuer Index in PPM-Raum eingestellt und an die Projektbeteiligte verteilt.	
B. Ausführungsterminplan	
Der Ausführungsterminplan, Stand 24.03.2022 wurde an die Projektbeteiligte verteilt. Dieser beinhaltet verzögerte Fertigstellung der Erdbauarbeiten durch die Firma TRM (um 12 AT) und daraus resultierenden späteren Ausführungsbeginn des Rohbauers. Dem Ausführungsterminplan kann entnommen werden, dass die Ausbau- und TGA-Gewerke so eingetaktet wurden, dass der ursprüngliche Fertigstellungstermin eingehalten werden kann.	
C. Vergabeterminplan	
Der Vergabeterminplan Index 08 Stand 30.11.2021 wird aktuell fortgeschrieben. Die Ausführungstermine werden anhand des Ausführungsterminplans RAK, Stand 24.03.2022 angepasst. Anschließend wird der neue Index in PPM-Raum eingestellt. Sämtliche Detailplanungen werden entsprechend Vergabeterminplan mit einem Vorlauf von ca. 3-6 Wochen vor Übergabe der bepreisten Leistungsverzeichnisse im BHJF vorgestellt. Die bisherigen Vergaben wurden gem. Terminplan umgesetzt.	
D. Planungsterminplan	
Die Planungstermine sind im Generalablaufplan Stand 29.10.2021 dargestellt. Die Einhaltung der Terminschiene wurde durch die Planungsbeteiligten bestätigt. Die für den Baufortschritt erforderlichen und durch den Prüfstatiker geprüften und durch das Planungsteam zur Ausführung freigegebenen Unterlagen sind vorhanden. Die Übergabe der Planunterlagen erfolgt geschossweise.	

Stadtrat 02.05.2022

2.3 Stand Vergabe

Vergabe	Status
Stand der Vergabe: bereits erfolgte Vergaben (Paket 1-3): 34,8 % anteilige laufende Vergaben (Paket 4-6): 41,5 % kumulierte Vergaben gesamt (Paket 1-6): 76,3 % Ausschreibungen/Vergaben im aktuellen Quartal:	

Gewerk	Planer	Budget inkl. Index-steigerung (brutto)	Status	Ergebnis (brutto)	Differenz
Paket 4					
Gerüstarbeiten	ARCH	121.753 €	submittiert	153.396 €	+ 31.643 €
Paket 5					
Dachdecker- und Dachabdichtung	ARCH	1.119.241 €	submittiert	1.395.736 €	+ 276.496 €
Fassadenarbeiten	ARCH	2.898.384 €	submittiert	2.950.203 €	+ 51.819 €
Landschaftsbau	LA	1.889.924 €	submittiert	1.882.969 €	- 6.955 €
Paket 6					
Sanitäranlagen	HLS	k.A.*	veröffentlicht		
Heizungsanlagen	HLS	k.A.*	veröffentlicht		
Lüftungsanlagen	HLS	k.A.*	veröffentlicht		
Elektroinstallation	ELT	k.A.*	veröffentlicht		

Stadtrat 02.05.2022

Im Hinblick auf die vorliegenden Kostenüberschreitungen der Gewerke HLS anhand der bepreisten Leistungsverzeichnisse wurden in Abstimmung mit dem Auftraggeber zunächst mögliche Einsparpotentiale diskutiert. Im Rahmen des BHJF am 14.03.22 wurde durch den Auftraggeber nunmehr die Freigabe zum Versand vorgenannter Leistungsverzeichnisse erteilt. Der Versand erfolgt leicht verspätet, um ca. 1 Woche. Auswirkungen auf die geplante Terminschiene bzw. den Bauablauf sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erkennen.
Des Weiteren wurden mit den oben dargestellten Submissionen weitere Mehrkosten in Höhe von 353.003 € gegenüber der Kostenberechnung, inkl. Indexsteigerung bekannt. Als nächstes soll der Umgang mit der Risikorückstellung und Handlungsempfehlungen mit dem Bauherrn besprochen werden.

* Die Bekanntgabe der Budgets darf im Vorfeld der Submission nicht erfolgen.

2.4 Änderungsanträge / Entscheidungsvorlagen

Auf Basis der vorgelegten Einsparpotentiale werden detaillierte Änderungsanträge erarbeitet und zur Dokumentation abgelegt.

2.5 Qualitäten

Planung	Status
Mit der freigegebenen Entwurfsplanung wurde das Bau-Soll und die Qualität definiert. Im Vorfeld der einzelnen Vergaben wird diese anhand von Detailzeichnungen etc. dem Auftraggeber noch einmal zur Freigabe und Qualitätssicherung vorgestellt. Die Abstimmung der Planung mit der Stadt FFB erfolgt fortlaufend. Alle Meilensteine zur Vorstellung der Planung wurden eingehalten.	

2.6 Projektrisiko

Corona-Pandemie – Risiken und Maßnahmenempfehlungen für die Planung und Ausführung	Status
Hinweise zu Risiken in der Planung aufgrund der aktuellen Coronavirus-Ausbreitung Es ist mit verringerter, bzw. in Einzelfällen mit komplettem Ausfall der Arbeitskapazität zu rechnen. Ferner werden viele Parteien es ablehnen, an persönlichen Treffen teilzunehmen und eine elektronische Kommunikation vorschlagen. Viele Planer sind bereits dazu übergegangen, ihre Mitarbeiter soweit möglich, von zuhause aus arbeiten zu lassen. Es sollte hier eine Umstellung der Arbeitsweise geben hin zu vermehrtem Einsatz von Telefon- und Videokonferenzen, sowie der Nutzung von Möglichkeiten zum gemeinsamen Arbeiten am Computer. Diese Einschränkungen bzw. die staatlichen Regelungen und Empfehlungen sind zwar aktuell teilweise wieder gelockert, dennoch ist in Abhängigkeit von der Entwicklung der Corona-Pandemie auch weiterhin mit Einschränkungen zu rechnen. Ein komplettes Aussetzen der Leistungserbringung ist hier nach momentaner Einschätzung nicht zu erwarten. Es kann jedoch, abhängig von den involvierten Personen, zu mehr oder weniger starken Einschränkungen und Verzögerungen kommen.	
Brandschutz	
Mit Schreiben vom 13.12.2021 wurde durch den Prüfsachverständigen für Brandschutz eine Stellungnahme zum Brandschutzkonzept vom 06.08.2021 abgegeben. Diese wurde durch die Planungsbeteiligten geprüft und die Auswirkungen der darin enthaltenen Forderungen erörtert. Die Umsetzung der Vorgaben haben Auswirkungen auf die geplanten Kosten sowie die geplante Terminschiene. Die späten Anforderungen aus dem Brandschutzkonzept bzw. Brandschutznachweis haben dazu geführt, dass mindestens Teile der Planung nicht wirtschaftlich umgesetzt wurden. Die aktuell bekannten Mehrkosten aufgrund der Planänderungen wurden auf 250 T€ brutto beziffert. Zur ergänzenden Bewertung der Mehrkosten wurde das Büro Bauart (Abteilung BS) eingebunden. Eine Abstimmung zur Optimierung des Brandschutznachweises im Hinblick auf eine mögliche Kosteneinsparung ist für die KW 14 geplant.	
Ukraine-Krieg – Risiken für die Ausführung	
In der Baubranche wird die Versorgungslage für Baumaterialien aufgrund des Krieges in der Ukraine und der infolgedessen erlassenen Sanktionen zusätzlich zur Pandemie-Situation noch angespannter. Die aus dem Ukraine-Krieg resultierenden Sanktionen haben insbesondere weitreichende Auswirkungen für die bestehenden sowie noch zu schließenden Vertragsbeziehungen in dieser Branche. Neben möglichen Lieferengpässen sorgen vor allem die Preisexplosionen bei nahezu allen Baumaterialen für ein derzeit nicht kalkulierbares Risiko. Es ist davon auszugehen, dass es zwangsläufig auch zu Störungen des Bauablaufs kommen wird. Die Projektsteuerung weist auf das sich daraus resultierende Termin- und Kostenrisiko hin, insbesondere im Hinblick auf die aktuelle Ausschreibungsphase. Das gesamte Projektteam ist aufgerufen, alle notwendigen Schritte und Maßnahmen zu ergreifen, um die Auswirkungen auf das Projekt möglichst zu minimieren. Soweit möglich sind beispielsweise die Vorlaufzeiten vor Ausführungsbeginn noch einmal zu prüfen und ggf. anzupassen, um auf etwaige Verzögerungen bzw. Lieferengpässe reagieren zu können.	

Stadtrat 02.05.2022

Vergabevorschlag

Projekt: **Neubau Grundschule West II - Fürstenfeldbruck**

Vergabenr.: **B-200-22** ✓
Gewerk: **VE 321** Dachdecker- und Dachabdichtungsarbeiten ✓

1. ALLGEMEINES

Auftraggeber:
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 31, 82256 Fürstenfeldbruck ✓

2. AUSSCHREIBUNGSVERFAHREN

Form der Angebotsabgabe:		elektronisch in Textform ✓
Losweise Vergabe:		nein ✓
Vergabeverfahren:		Offenes Verfahren (EU) ✓
Mehrere Hauptangebote:		zugelassen ✓
Nebenangebote:		nicht zugelassen ✓
Submission:	am:	24.03.2022 ✓
	Uhrzeit:	10:00 Uhr ✓
Ablauf der Angebotsfrist:	am:	24.03.2022 ✓
	Uhrzeit:	10:00 Uhr ✓
Zuschlags-/ Bindefrist:	bis:	23.05.2022 ✓
	verlängert bis:	-
	mit Schreiben vom:	-
Anzahl Bewerber bei EU bzw. National:		~~mind.~~ 7
Anzahl Bewerber bei beschränkt/freihändig:		-
Anzahl eingereichte Angebote:		7 ✓
	davon Hauptangebote:	7 ✓
	davon Nebenangebote:	-
Anzahl zugelassene Angebote:		7 ✓
Verspätet eingegangene Angebote:		0
Budget aus der Kostenberechung:		1.026.826,20 € brutto ✓
Veranschlagte Kosten verpreistes LV:		1.073.346,09 € brutto ✓
Veranschlagte Kosten verpreistes LV:		**1.073.346,09 € brutto**
Wertgrenze -20%:		858.676,87 € brutto ✓
Wertgrenze -10%:		966.011,48 € brutto ✓
Wertgrenze +10%:		1.180.680,70 € brutto ✓
Wertgrenze +20%:		1.288.015,31 € brutto ✓

Sonstige Bemerkungen:
keine

Stadtrat 07.04.2022

Vergabevorschlag

Projekt: **Neubau Grundschule West II - Fürstenfeldbruck**

Vergabenr.: **B-200-22**
Gewerk: **VE 321** Dachdecker- und Dachabdichtungsarbeiten

3. ÜBERSICHT AUSWERTUNG PREIS / RECHNERISCHE PRÜFUNG

Rang nach rechn. Prüf.	Firmenbezeichnung Bieter	Ang. Nr.	Betrag ungeprüft ohne Nachlass ohne Wartung (€ brutto)	Betrag geprüft ohne Nachlass ohne Wartung (€ brutto)	Nachlass (%)	Betrag geprüft inkl. Nachlass abgezogen inkl. Wartung (€ brutto)	% zu LV	% Δ	
---	Veranschlagte Kosten	---	---	**1.073.346,09 €**	---	**1.073.346,09 €**	100%	0%	
1	**Ali Barbaros Dachdeckermeisterbetrieb**	6	1.395.736,01 €	**1.395.736,01 €**	---	**1.395.736,01 €**	130,0%	30,0%	✓
2	[redacted]	3	1.402.021,41 €	**1.402.021,41 €**	0,0%	**1.402.021,41 €**	130,6%	30,6%	✓
3		2	1.445.285,92 €	**1.445.285,92 €**	---	**1.445.285,92 €**	134,7%	34,7%	✓
4		7	1.452.113,37 €	**1.452.113,37 €**	---	**1.452.113,37 €**	135,3%	35,3%	✓
5		5	1.458.966,36 €	**1.458.966,36 €**	0,0%	**1.458.966,36 €**	135,9%	35,9%	✓
6		1	1.683.214,17 €	**1.683.214,17 €**	---	**1.683.214,17 €**	156,8%	56,8%	✓
7		4	2.068.850,03 €	**2.068.850,03 €**	0,0%	**2.068.850,03 €**	192,7%	92,7%	✓

Zuschlag 07.04.2022 Fürstenfeldbruck

4. FORMALE PRÜFUNG DER ANGEBOTE NACH § 16 Abs. 1 VOB/A (1. Wertungsstufe)

Die Prüfung wurde bei allen Angeboten vom Verfasser durchgeführt. ✓

Ergebnis der Prüfung:

Es können alle Angebote in die weitere Wertung aufgenommen werden. ✓

5. TECHNISCHE PRÜFUNG DER ANGEBOTE (2. Wertungsstufe)

Die Prüfung wurde bei allen Angeboten vom Verfasser durchgeführt. ✓

Ergebnis der Prüfung:

Es können alle Angebote in die weitere Wertung aufgenommen werden.

Vergabevorschlag

Projekt: **Neubau Grundschule West II - Fürstenfeldbruck**

Vergabenr.: **B-200-22**
Gewerk: **VE 321** Dachdecker- und Dachabdichtungsarbeiten

6. PRÜFUNG DER EIGNUNG - FACHKUNDE, LEISTUNGSFÄHIGKEIT, ZUVERLÄSSIGKEIT (3. Wertung

Die Prüfung wurde bei allen Angeboten vom Verfasser durchgeführt.

Bieter	
Angebots Nr.: 6	**Ali Barbaros Dachdeckermeisterbetrieb**
Rang Wertung: 1	**Schlesierweg 7, 83620 Feldkirchen-Westerham**

Das Angebot wurde rechtverbindlich auf die Vergabeplattform eingestellt.

Firma Ali Barbaros Dachdeckermeisterbetrieb gewährt keinen Nachlass.
Die Firma Ali Barbaros Dachdeckermeisterbetrieb ist nicht präqualifiziert.
Die Firma Ali Barbaros Dachdeckermeisterbetrieb wird keinen Nachunternehmer einsetzen.

Folgende Unterlagen hat der Bieter mit der Abgabe seines Hauptangebotes abgegeben: Siehe beiliegende Prüfliste

Fehlende Unterlagen wurden am 25.03.2022 über die Vergabeplattform angefordert mit Frist zur Einreichung bis 06.04.2022 (für Unterlagen, die auf gesondertes Verlangen einzureichen sind):
siehe Nachforderungs-Schreiben:
Von dem Bieter wurden die geforderten Unterlagen vollständig und fristgerecht nachgereicht.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen ist Firma Ali Barbaros Dachdeckermeisterbetrieb für die Ausführung der Arbeiten geeignet.

✓

Bieter	
Angebots Nr.: 3	[redacted]
Rang Wertung: 2	

Das Angebot wurde rechtverbindlich auf die Vergabeplattform eingestellt.

Firma [redacted] gewährt keinen Nachlass.
Die Fi[redacted]bH ist präqualifiziert unter der PQ-Nummer [redacted] (PQ-Unterlagen siehe Anlage anbei).
Die Fi[redacted]bH wird Nachunternehmer einsetzen.

Folgende Unterlagen hat der Bieter mit der Abgabe seines Hauptangebotes abgegeben: Siehe beiliegende Prüfliste
Fehlende Unterlagen wurden am 25.03.2022 über die Vergabeplattform angefordert mit Frist zur Einreichung 31.03.2022 (für Unterlagen, die mit dem Angebot abzugeben waren) und
mit Frist zur Einreichung bis 06.04.2022 (für Unterlagen, die auf gesondertes Verlangen einzureichen sind):
siehe Nachforderungs-Schreiben:
Von dem Bieter wurden die geforderten Unterlagen vollständig und fristgerecht nachgereicht.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen ist Firma [redacted] für die Ausführung der Arbeiten geeignet.

✓

Submitted 25-03-2022

37

Vergabevorschlag

Projekt: **Neubau Grundschule West II - Fürstenfeldbruck**

Vergabenr.: **B-200-22**
Gewerk: **VE 321** Dachdecker- und Dachabdichtungsarbeiten

Bieter	
Angebots Nr.: 2	[redacted]
Rang Wertung: 3	

Das Angebot wurde rechtverbindlich auf die Vergabeplattform eingestellt.

Firma [redacted] gewährt keinen Nachlass.
Die Fi[redacted]bH ist nicht präqualifiziert.
Die Fi[redacted]bH wird Nachunternehmer einsetzen.

Folgende Unterlagen hat der Bieter mit der Abgabe seines Hauptangebotes abgegeben: Siehe beiliegende Prüfliste

Eine Nachforderung von Unterlagen war nicht nötig, da der Bieter alle eignungsrelevanten Unterlagen bereits mit seinem Angebot abgegeben hat.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen ist [redacted] für die Ausführung der Arbeiten geeignet. ✓

Bieter	
Angebots Nr.: 7	[redacted]
Rang Wertung: 4	

Das Angebot wurde rechtsverbindlich auf die Vergabeplattform eingestellt.

Weitere Ergebnisse der Angebotsprüfung und dem Angebot beiliegende Unterlagen:
Siehe beiliegende Liste "Prüfung der Angebote nach VOB"

Aufgrund der Platzierung wurde auf ein Nachfordern weiterer erläuternder Unterlagen zum Angebot verzichtet. ✓

Bieter	
Angebots Nr.: 5	[redacted]
Rang Wertung: 5	

Das Angebot wurde rechtsverbindlich auf die Vergabeplattform eingestellt.

Weitere Ergebnisse der Angebotsprüfung und dem Angebot beiliegende Unterlagen:
Siehe beiliegende Liste "Prüfung der Angebote nach VOB"

Aufgrund der Platzierung wurde auf ein Nachfordern weiterer erläuternder Unterlagen zum Angebot verzichtet. ✓

Bieter	
Angebots Nr.: 1	[redacted]
Rang Wertung: 6	

Das Angebot wurde rechtsverbindlich auf die Vergabeplattform eingestellt.

Weitere Ergebnisse der Angebotsprüfung und dem Angebot beiliegende Unterlagen:
Siehe beiliegende Liste "Prüfung der Angebote nach VOB"

Aufgrund der Platzierung wurde auf ein Nachfordern weiterer erläuternder Unterlagen zum Angebot verzichtet. ✓

Stand 02.05.2022

Vergabevorschlag

Projekt: **Neubau Grundschule West II - Fürstenfeldbruck**

Vergabenr.: **B-200-22**
Gewerk: **VE 321** Dachdecker- und Dachabdichtungsarbeiten

Bieter	
Angebots Nr.: 4	[redacted]
Rang Wertung: 7	

Das Angebot wurde rechtsverbindlich auf die Vergabeplattform eingestellt.

Weitere Ergebnisse der Angebotsprüfung und dem Angebot beiliegende Unterlagen:
Siehe beiliegende Liste "Prüfung der Angebote nach VOB"

Aufgrund der Platzierung wurde auf ein Nachfordern weiterer erläuternder Unterlagen zum Angebot verzichtet. ✓

Ergebnis der Prüfung:

Es liegen keine Ausschlussgründe für den Erst-, Zweit- und Drittbieter vor. ✓

7. PRÜFUNG DER ANGEMESSENHEIT DER ANGEBOTSPREISE

Die Wertungssumme des Erstbieters liegt um ca. 30% über dem veranschlagten Kosten des verpreisten LV.
Im Zuge der Erstellung der Ausschreibung wurde das Leistungsverzeichnis mit Mindestpreisen aus früheren Vergaben bepreist.
Auf Grund der Lieferengpässe wichtiger Baumaterialien, u.a. Stahl, Dämmungen, Erdölprodukte, kommt es zu erheblichen Preissteigerungen, die auch vom Bundesamt für Bauwesen mit bis zu 40% beziffert werden.

✓

Ergebnis der Prüfung:

Es liegen keine Ausschlussgründe für die Bieter vor. ✓

Steinert 05.05.2022

Vergabevorschlag

Projekt: **Neubau Grundschule West II - Fürstenfeldbruck**

Vergabenr.: **B-200-22**
Gewerk: **VE 321** Dachdecker- und Dachabdichtungsarbeiten

8. VORSCHLAG ZUR VERGABE

Nach Wertung der Angebote soll der Zuschlag auf das Angebot erteilt werden, das unter Berücksichtigung aller technischen und wirtschaftlichen, ggf. auch gestalterischen und funktionsbedingten Gesichtspunkte als das wirtschaftlichste erscheint.

Dies ist das Angebot Rang:	1 ✓
Angebots Nr.:	6 ✓
Bieter:	Ali Barbaros Dachdeckermeisterbetrieb
	Schlesierweg 7, 83620 Feldkirchen-Westerham ✓
Angebot vom:	23.03.2022 ✓
Hauptangebot (inkl. Nachlass abgez.)	1.395.736,01 € brutto ✓
Nachlass:	---
Veranschlagte Kosten:	1.073.346,09 € brutto ✓
Diff. zu veranschlagte Kosten (%):	30,0% ✓

Es wird vorgeschlagen, auf dieses Angebot den Zuschlag zu erteilen.

Gründe für den Zuschlag:

Das Angebot der Firma Ali Barbaros Dachdeckermeisterbetrieb ist vollständig ausgefüllt.
Die angebotenen Leistungen entsprechen der Vorgabe.
Die Firma Ali Barbaros Dachdeckermeisterbetrieb ist der wirtschaftlichste Bieter der gewerteten Firmen.
Die Firma Ali Barbaros Dachdeckermeisterbetrieb ist geeignet. ✓

Aufgestellt: köhler architekten + beratende ingenieure gmbh

i.A.

Unterschrift

Datum: 07.04.2022

Schlußbemerkung:

Die Angebotsprüfung wurde völlig neutral und nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt. Die hier getroffenen Aussagen und Bewertungen sind nicht als Rechtsberatung zu verstehen und ersetzen diese nicht.
Rechtlich relevante Sachverhalte sollten durch geeignete Stellen geprüft werden.

Stellungnahme 02.05.2022

Vergabevorschlag

Projekt: **Neubau Grundschule West II - Fürstenfeldbruck**

Vergabenr.: **B-200-22**
Gewerk: **VE 321** Dachdecker- und Dachabdichtungsarbeiten

9. ANLAGEN ZUM VERGABEVORSCHLAG

X	Submissionsprotokoll
X	Preisspiegel
X	Prüfungsliste nach VOB
X	7 Angebote VE 321, Dachdecker- und Dachabdichtungsarbeiten
X	Unterlagen Nachforderungsschreiben vom 25.03.2022, RAK an Mindestbieter
X	Nachgereichte Unterlagen Fa. Ali Barbaros Dachdeckermeisterbetrieb
X	Nachgereichte Unterlagen [redacted]
X	~~Adressliste der Bieter~~

Stadtrat 02.05.2022

geprüft
HITZLER INGENIEURE
PROJEKTMANAGEMENT
80807 MÜNCHEN
TEL.+49 89 255 595-0
FAX:+49 89 255 595-11

Stadtrat
02.05.2022

Vergabevorschlag

Projekt: **Neubau Grundschule West II - Fürstenfeldbruck**

Vergabenr.: **B-201-22** ✓
Gewerk: **VE 332** ✓ Fenster- und Fassadenverkleidungsarbeiten mit Sonnenschutz ✓

1. ALLGEMEINES

Auftraggeber:
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 31, 82256 Fürstenfeldbruck ✓

2. AUSSCHREIBUNGSVERFAHREN

Form der Angebotsabgabe:		elektronisch in Textform	✓
Losweise Vergabe:		nein	✓
Vergabeverfahren:		Offenes Verfahren (EU)	✓
Mehrere Hauptangebote:		zugelassen	✓
Nebenangebote:		nicht zugelassen	✓
Submission:	am:	24.03.2022	✓
	Uhrzeit:	10:30 Uhr	✓
Ablauf der Angebotsfrist:	am:	24.03.2022	✓
	Uhrzeit:	10:30 Uhr	✓
Zuschlags-/ Bindefrist:	bis:	23.05.2022	✓
	verlängert bis:	-	
	mit Schreiben vom:	-	
Anzahl Bewerber bei EU bzw. National:		~~mind.~~ 2	
Anzahl Bewerber bei beschränkt/freihändig:		-	
Anzahl eingereichte Angebote:		2	✓
	davon Hauptangebote:	2	✓
	davon Nebenangebote:	-	
Anzahl zugelassene Angebote:		2	✓
Verspätet eingegangene Angebote:		0	
Budget aus der Kostenberechung:		2.659.068,00 € brutto	✓
Veranschlagte Kosten verpreistes LV:		2.813.933,35 € brutto	✓
Veranschlagte Kosten verpreistes LV:		**2.813.933,35 € brutto**	✓
Wertgrenze -20%:		2.251.146,68 € brutto	
Wertgrenze -10%:		2.532.540,02 € brutto	
Wertgrenze +10%:		3.095.326,69 € brutto	
Wertgrenze +20%:		3.376.720,02 € brutto	

✓

Sonstige Bemerkungen:
keine

Original 07.03.2022

Vergabevorschlag

Projekt: **Neubau Grundschule West II - Fürstenfeldbruck**

Vergabenr.: **B-201-22**
Gewerk: **VE 332** Fenster- und Fassadenverkleidungsarbeiten mit Sonnenschutz

3. ÜBERSICHT AUSWERTUNG PREIS / RECHNERISCHE PRÜFUNG

Rang nach rechn. Prüf.	Firmenbezeichnung Bieter	Ang. Nr.	Betrag ungeprüft ohne Nachlass ohne Wartung (€ brutto)	Betrag geprüft ohne Nachlass ohne Wartung (€ brutto)	Nachlass (%)	Betrag geprüft inkl. Nachlass abgezogen inkl. Wartung (€ brutto)	% zu LV	% Δ	
---	Veranschlagte Kosten	---	---	**2.813.933,35 €**	---	**2.813.933,35 €**	100%	0%	✓
1	**HAMA Alu + Holzbauwerk GmbH**	1	2.950.202,78 €	**2.950.202,78 €**	0,0%	**2.950.202,78 €**	104,8%	4,8%	✓
2	[redacted]	2	3.498.384,61 €	**3.498.384,61 €**	0,0%	**3.498.384,61 €**	124,3%	24,3%	✓

4. FORMALE PRÜFUNG DER ANGEBOTE NACH § 16 Abs. 1 VOB/A (1. Wertungsstufe)

Die Prüfung wurde bei allen Angeboten vom Verfasser durchgeführt. ✓

Ergebnis der Prüfung:

Es können alle Angebote in die weitere Wertung aufgenommen werden. ✓

5. TECHNISCHE PRÜFUNG DER ANGEBOTE (2. Wertungsstufe)

Die Prüfung wurde bei allen Angeboten vom Verfasser durchgeführt. ✓

Ergebnis der Prüfung:

Es können alle Angebote in die weitere Wertung aufgenommen werden. ✓

Stadtrat 02.05.2022

Vergabevorschlag

Projekt: **Neubau Grundschule West II - Fürstenfeldbruck**

Vergabenr.: **B-201-22**
Gewerk: **VE 332** Fenster- und Fassadenverkleidungsarbeiten mit Sonnenschutz

6. PRÜFUNG DER EIGNUNG - FACHKUNDE, LEISTUNGSFÄHIGKEIT, ZUVERLÄSSIGKEIT (3. Wertung

Die Prüfung wurde bei allen Angeboten vom Verfasser durchgeführt.

Bieter	
Angebots Nr.: 1	**HAMA Alu + Holzbauwerk GmbH**
Rang Wertung: 1	**Max-von-Müller-Str. 72, 84056 Rottenburg**

Das Angebot wurde rechtverbindlich auf die Vergabeplattform eingestellt.

Firma HAMA Alu + Holzbauwerk GmbH gewährt keinen Nachlass.
Die Firma HAMA Alu + Holzbauwerk GmbH ist präqualifiziert unter der PQ-Nummer 010.050740 (PQ-Unterlagen siehe Anlage anbei).
Die Firma HAMA Alu + Holzbauwerk GmbH wird keinen Nachunternehmer einsetzen.

Folgende Unterlagen hat der Bieter mit der Abgabe seines Hauptangebotes abgegeben: Siehe beiliegende Prüfliste

Fehlende Unterlagen wurden am 28.03.2022 über die Vergabeplattform angefordert
mit Frist zur Einreichung bis 08.04.2022 (für Unterlagen, die auf gesondertes Verlangen einzureichen sind):
siehe Nachforderungs-Schreiben:
Von dem Bieter wurden die geforderten Unterlagen vollständig und fristgerecht nachgereicht.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen und aus Erfahrung von Zusammenarbeiten in diversen Projekten ist Firma HAMA Alu + Holzbauwerk GmbH für die Ausführung der Arbeiten geeignet.

✓

Stadtrat 20.07.2022

Vergabevorschlag

Projekt: **Neubau Grundschule West II - Fürstenfeldbruck**

Vergabenr.: **B-201-22**
Gewerk: **VE 332** Fenster- und Fassadenverkleidungsarbeiten mit Sonnenschutz

Bieter	
Angebots Nr.: 2	[redacted]
Rang Wertung: 2	

Das Angebot wurde rechtverbindlich auf die Vergabeplattform eingestellt.

Firma [redacted] gewährt keinen Nachlass.
Die Fi[redacted]bH ist präqualifiziert unter der PQ-Nummer [redacted] (PQ-Unterlagen siehe Anlage anbei).
Die Firma [redacted] wird oder keinen Nachunternehmer einsetzen.

Folgende Unterlagen hat der Bieter mit der Abgabe seines Hauptangebotes abgegeben: Siehe beiliegende Prüfliste

Fehlende Unterlagen wurden am 28.03.2022 über die Vergabeplattform angefordert
mit Frist zur Einreichung bis 08.04.2022 (für Unterlagen, die auf gesondertes Verlangen einzureichen sind):
siehe Nachforderungs-Schreiben:
Von dem Bieter wurden die geforderten Unterlagen vollständig und fristgerecht nachgereicht.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen ist Firma [redacted] für die Ausführung der Arbeiten geeignet. ✓

Bieter

Ergebnis der Prüfung:
Es liegen keine Ausschlussgründe für den Erst- und Zweitbieter vor. ✓

7. PRÜFUNG DER ANGEMESSENHEIT DER ANGEBOTSPREISE

Die Wertungssumme des Erstbieters liegt um ca. 4,8% über dem veranschlagten Kosten des verpreisten LV.
Im Zuge der Erstellung der Ausschreibung wurde das Leistungsverzeichnis mit Mindestpreisen aus früheren Vergaben bepreist. ✓

Ergebnis der Prüfung:
Es liegen keine Ausschlussgründe für die Bieter vor. ✓

Stand 02.05.20

Vergabevorschlag

Projekt: **Neubau Grundschule West II - Fürstenfeldbruck**

Vergabenr.: **B-201-22**
Gewerk: **VE 332** Fenster- und Fassadenverkleidungsarbeiten mit Sonnenschutz

8. VORSCHLAG ZUR VERGABE

Nach Wertung der Angebote soll der Zuschlag auf das Angebot erteilt werden, das unter Berücksichtigung aller technischen und wirtschaftlichen, ggf. auch gestalterischen und funktionsbedingten Gesichtspunkte als das wirtschaftlichste erscheint.

Dies ist das Angebot Rang:	1
Angebots Nr.:	1
Bieter:	HAMA Alu + Holzbauwerk GmbH
	Max-von-Müller-Str. 72, 84056 Rottenburg
Angebot vom:	24.03.2022 ✓
Hauptangebot (inkl. Nachlass abgez.)	2.950.202,78 € brutto ✓
Nachlass:	0,0%
Veranschlagte Kosten:	2.813.933,35 € brutto ✓
Diff. zu veranschlagte Kosten (%):	4,8% ✓

Es wird vorgeschlagen, auf dieses Angebot den Zuschlag zu erteilen.

Gründe für den Zuschlag:

Das Angebot der Firma HAMA Alu + Holzbauwerk GmbH ist vollständig ausgefüllt.
Die angebotenen Leistungen entsprechen der Vorgabe.
Die Firma HAMA Alu + Holzbauwerk GmbH ist der wirtschaftlichste Bieter der gewerteten Firmen.
Die Firma HAMA Alu + Holzbauwerk GmbH ist geeignet. ✓

Aufgestellt: köhler architekten +beratende ingenieure gmbh

i.A. i

Unterschrift

Datum: 11.04.2022

Schlußbemerkung:

Die Angebotsprüfung wurde völlig neutral und nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt. Die hier getroffenen Aussagen und Bewertungen sind nicht als Rechtsberatung zu verstehen und ersetzen diese nicht.
Rechtlich relevante Sachverhalte sollten durch geeignete Stellen geprüft werden.

Stand 02.05.2022

Vergabevorschlag

Projekt: **Neubau Grundschule West II - Fürstenfeldbruck**

Vergabenr.: **B-201-22**
Gewerk: **VE 332** Fenster- und Fassadenverkleidungsarbeiten mit Sonnenschutz

9. ANLAGEN ZUM VERGABEVORSCHLAG

X	Submissionsprotokoll
X	Preisspiegel
X	Prüfungsliste nach VOB
X	2 Angebote VE 332, Fenster- und Fassadenverkleidungsarbeiten mit Sonnenschutz
X	Unterlagen Nachforderungsschreiben vom 28.03.2022, RAK an Mindestbieter
X	Nachgereichte Unterlagen Fa. HAMA Alu + Holzbauwerk GmbH
X	Nachgereichte Unterlagen [redacted]
X	Adressliste der Bieter

Stadtrat
02.05.2022

48

geprüft HI

HITZLER INGENIEURE
PROJEKTMANAGEMENT
WEIMARER STRASSE 32
80807 MÜNCHEN
TEL.+49 89 255 595-0
FAX:+49 89 255 595-11

TOP Ö 6

Vergabevorschlag

Projekt: **Neubau Grundschule West II - Fürstenfeldbruck**

Vergabenr.: **B-202-22** ✓
Gewerk: **LV 503** ✓ Landschaftsbauarbeiten ✓

1. ALLGEMEINES

Auftraggeber:
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 31, 82256 Fürstenfeldbruck ✓

2. AUSSCHREIBUNGSVERFAHREN

Form der Angebotsabgabe:		~~schriftlich~~	elektronisch in Textform
Losweise Vergabe:		nein	✓
Vergabeverfahren:		Offenes Verfahren (EU)	✓
Mehrere Hauptangebote:		~~nicht~~ zugelassen	
Nebenangebote:		nicht zugelassen	✓
Submission:	am:	24.03.2022	✓
	Uhrzeit:	11:00 Uhr	
Ablauf der Angebotsfrist:	am:	24.03.2022	✓
	Uhrzeit:	11:00 Uhr	
Zuschlags-/ Bindefrist:	bis:	23.05.2022	✓
	verlängert bis:	x	
	mit Schreiben vom:	x	
Anzahl Bewerber bei EU bzw. National:		3	✓
Anzahl Bewerber bei beschränkt/freihändig:		x	
Anzahl eingereichte Angebote:		3	✓
	davon Hauptangebote:	3	✓
	davon Nebenangebote:	x	
Anzahl zugelassene Angebote:		3	✓
Verspätet eingegangene Angebote:		0	
Budget aus der Kostenberechung:		1.733.874,48 € brutto	✓
Veranschlagte Kosten verpreistes LV:		1.875.311,12 € brutto	✓
Budget aus der Kostenberechung:		1.733.874,48 € brutto	✓
Wertgrenze -20%:		1.387.099,58 € brutto	
Wertgrenze -10%:		1.560.487,03 € brutto	
Wertgrenze +10%:		1.907.261,93 € brutto	
Wertgrenze +20%:		2.080.649,38 € brutto	✓

Sonstige Bemerkungen:
keine

Beschlussvorlage 2022/0170

Vergabevorschlag

Projekt: **Neubau Grundschule West II - Fürstenfeldbruck**

Vergabenr.: **B-202-22**
Gewerk: **LV 503** Landschaftsbauarbeiten

3. ÜBERSICHT AUSWERTUNG PREIS / RECHNERISCHE PRÜFUNG

Rang nach rechn. Prüf.	Firmenbezeichnung Bieter	Ang. Nr.	Betrag ungeprüft ohne Nachlass ohne Wartung (€ brutto)	Betrag geprüft ohne Nachlass ohne Wartung (€ brutto)	Nachlass (%)	Betrag geprüft inkl. Nachlass abgezogen inkl. Wartung (€ brutto)	% zu KOBE	% Δ	
---	Budget aus KOBE	---	---	**1.733.874,48 €**	---	**1.733.874,48 €**	100%	0%	✓
1	**Schernthaner GmbH**	**3**	1.882.968,64 €	**1.882.968,64 €**	0,0%	**1.882.968,64 €**	108,6%	8,6%	✓
2	[redacted]	**1**	2.049.473,50 €	**2.049.473,50 €**	0,0%	**2.049.473,50 €**	118,2%	18,2%	✓
3		2	2.187.249,63 €	2.187.249,63 €	0,0 %	2.187.249,63 €	126,15 %	26,15 %	

4. FORMALE PRÜFUNG DER ANGEBOTE NACH § 16 Abs. 1 VOB/A (1. Wertungsstufe)

Die Prüfung wurde bei allen Angeboten vom Verfasser durchgeführt. ✓

Ergebnis der Prüfung:

Es können alle Angebote in die weitere Wertung aufgenommen werden. ✓

5. TECHNISCHE PRÜFUNG DER ANGEBOTE (2. Wertungsstufe)

Die Prüfung wurde bei allen Angeboten vom Verfasser durchgeführt. Siehe Anlage zur Produktprüfung ✓

Ergebnis der Prüfung:

Es können alle Angebote in die weitere Wertung aufgenommen werden.

Nach Überprüfung der Einheitspreise auf Unklarheiten liegt Bieter Nr. 3:

Firma Schernthaner GmbH, Garten- u. Landschaftsbau, Holzfällerei
Eichenstr. 11a
82061 Neuried

auf Platz 1.
Weitere technische Überprüfungen einzelner Produkte sind nach Beauftragung notwendig.
Ein Ausschlussgrund liegt nicht vor, ggf. müssen Produkte über Nachträge im Zuge des Bauverlaufes getauscht werden. ✓

2022-05-02 Prüfung

Im nachfolgenden wurden von KLA die Plätze 1 bis 2 in die weitere Prüfung aufgenommen. Der Drittplatzierte wurde auf Grund des hohen Preisunterschiedes nicht mehr näher betrachtet.

Vergabevorschlag

Projekt: **Neubau Grundschule West II - Fürstenfeldbruck**

Vergabenr.: **B-202-22**
Gewerk: **LV 503** Landschaftsbauarbeiten

6. PRÜFUNG DER EIGNUNG - FACHKUNDE, LEISTUNGSFÄHIGKEIT, ZUVERLÄSSIGKEIT (3. Wertungsstufe)

Die Prüfung wurde bei allen Angeboten vom Verfasser durchgeführt.

	Bieter
Angebots Nr.: 3	**Schernthaner GmbH**
Rang Wertung: 1	**Eichenstraße 11a, 82061 Neuried**

Das Angebot wurde rechtverbindlich auf die Vergabeplattform eingestellt.

Firma Schernthaner GmbH gewährt keinen Nachlass.
Die Firma Schernthaner GmbH ist präqualifiziert unter der PQ-Nummer 010.060770 (PQ-Stelle: Zertifizierung Bau GmbH).
Die Firma Schernthaner GmbH wird Nachunternehmer einsetzen.
Die im Formblatt 233 aufgeführten Nachunternehmer sind zum Teil präqualifiziert bzw. wurde die Eignung über FB 124 bestätigt. Weiter sind die genannten Unternehmen auch dem Büro „kübertlandschaftsarchitektur" bekannt.

Folgende Unterlagen hat der Bieter mit der Abgabe seines Hauptangebotes abgegeben: Siehe beiliegende Prüfliste

Fehlende Unterlagen wurden über die Vergabeplattform angefordert mit Frist zur Einreichung 02.04.2022 (für Unterlagen, die mit dem Angebot abzugeben waren) und
mit Frist zur Einreichung bis 02.04.2022 (für Unterlagen, die auf gesondertes Verlangen einzureichen sind):
siehe Nachforderungs-Schreiben:
Von dem Bieter wurden die geforderten Unterlagen vollständig und fristgerecht nachgereicht.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen und aus Erfahrung von Zusammenarbeiten in diversen Projekten ist Firma Schernthaner GmbH für die Ausführung der Arbeiten geeignet. ✓

	Bieter
Angebots Nr.: 1	[redacted]
Rang Wertung: 2	

Das Angebot wurde rechtsverbindlich auf die Vergabeplattform eingestellt.

[redacted] gewährt keinen Nachlass.
KG ist nicht präqualifiziert. Die Nachweise zur Eigung sind erbracht. Siehe Anlage
KG wird Nachunternehmer einsetzen.
Die im Formblatt 233 aufgeführten Nachunternehmer sind zum Teil präqualifiziert bzw. wurde die Eignung über FB 124 bestätigt. Weiter sind die genannten Unternehmen auch dem Büro „kübertlandschaftsarchitektur" bekannt

Folgende Unterlagen hat der Bieter mit der Abgabe seines Hauptangebotes abgegeben: Siehe beiliegende Prüfliste

Fehlende Unterlagen wurden über die Vergabeplattform angefordert mit Frist zur Einreichung 02.04.2022 (für Unterlagen, die mit dem Angebot abzugeben waren) und
mit Frist zur Einreichung bis 02.04.2022 (für Unterlagen, die auf gesondertes Verlangen einzureichen sind):
siehe Nachforderungs-Schreiben:
Von dem Bieter wurden die geforderten Unterlagen vollständig und fristgerecht nachgereicht.

✓

Entwurf 2022-09-20

Vergabevorschlag

Projekt: **Neubau Grundschule West II - Fürstenfeldbruck**

Vergabenr.: **B-202-22**
Gewerk: **LV 503** Landschaftsbauarbeiten

Ergebnis der Prüfung:

Es liegen keine Ausschlussgründe für den Erst- und Zweitbieter vor.

Nach Überprüfung der Eignung liegt Bieter Nr. 3:

Firma Schernthaner GmbH, Garten- u. Landschaftsbau, Holzfällerei
Eichenstr. 11a
82061 Neuried

auf Platz 1.
Im Rahmen der Auswertung der Kennzahlen aus Formblatt 221, haben wir dies mit folgender Annahme hinterlegt:

Tägliche Arbeitszeit: **8 h**
Kolonnenstärke: **4 Arbeitskräfte = 32h/pro Tag = 160h/pro Woche**

Die Auswertung ergab, dass für die ausgeschriebenen Arbeiten rund 43 Wochen Zeit benötigt werden.
Im Rahmen der Baustellenlogistik ist zu beachten, dass die notwendigen Vorleistungen der vorweglaufenden Gewerke rechtzeitig abgeschlossen sein müssen, damit eine Behinderung der Landschaftsbaufirma vermieden wird.

Eine Bauzeitverzögerung bedeutet, dass die Arbeiten nicht firstgerecht mit Eröffnung der Schule abgeschlossen werden können. Eine Verstärkung der Kolonne, kann den möglicherweise entstehenden Bauverzug kaum aufholen.
Die Leistungen der Vorgewerke müssen eng mit den Landschaftsbauarbeiten abgestimmt werden.

Stadtrat 02.10.20

Vergabevorschlag

Projekt: **Neubau Grundschule West II - Fürstenfeldbruck**

Vergabenr.: **B-202-22**
Gewerk: **LV 503** Landschaftsbauarbeiten

7. PRÜFUNG DER ANGEMESSENHEIT DER ANGEBOTSPREISE

In der Kostenberechnung vom 12.05.2021, wurden für die Landschaftsbauarbeiten
1.457.037,38 €/netto bzw. 1.733.874,48 €/brutto eingestellt.
Der Anteil der Baufeldvorbereitung wurde bereits in Abzug gebracht.
Das verpreiste LV vom 25.01.2022 belief sich auf 1.575.891,70 €/netto bzw. 1.875.311,12 €/brutto.

Die im verpreisten LV angegebenen Preise, waren an Hand mehrerer Vergleichsobjekte ermittelt worden.
Das Schätzpreis-LV liegt im Vergleich zu den Angeboten im Mittelfeld.
Das Angebot des erstplatzierten ist als auskömmlich zu betrachten und deckt sich zu 99% mit
dem Schätzpreis – LV.
Der Zweit- und Drittplatzierte hat die Situation im Rahmen der Kalkulation wahrscheinlich als komplexer eingestuft
und somit in Teilen höhere Einheitspreise veranschlagt. ✓

Ergebnis der Prüfung:

Es liegen keine Ausschlussgründe für die Bieter vor. ✓

Stadtbrat
02.05.2022

Vergabevorschlag

Projekt: **Neubau Grundschule West II - Fürstenfeldbruck**

Vergabenr.: **B-202-22**
Gewerk: **LV 503** Landschaftsbauarbeiten

8. VORSCHLAG ZUR VERGABE

Nach Wertung der Angebote soll der Zuschlag auf das Angebot erteilt werden, das unter Berücksichtigung aller technischen und wirtschaftlichen, ggf. auch gestalterischen und funktionsbedingten Gesichtspunkte als das wirtschaftlichste erscheint.

Dies ist das Angebot Rang:	1
Angebots Nr.:	3
Bieter:	Schernthaner GmbH
	Eichenstraße 11a, 82061 Neuried
Angebot vom:	23.03.2022 ✓
Hauptangebot (inkl. Nachlass abgez.)	1.882.968,64 € brutto ✓
Nachlass:	0,0% ✓
Budget aus KOBE:	1.733.874,48 € brutto
Diff. zu Budget aus KOBE (%):	8,6% ✓

Es wird vorgeschlagen, auf dieses Angebot den Zuschlag zu erteilen.

Gründe für den Zuschlag:

Das Angebot der Firma Schernthaner GmbH ist vollständig ausgefüllt.
Die angebotenen Leistungen entsprechen der Vorgabe.
Die Firma Schernthaner GmbH ist der wirtschaftlichste Bieter der gewerteten Firmen.
Die Firma Schernthaner GmbH ist geeignet. ✓

Aufgestellt: kübertlandschaftsarchitektur München · Hamburg

i.A. C. Straß

Unterschrift

Datum: 19.04.2022

Schlußbemerkung:

Die Angebotsprüfung wurde völlig neutral und nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt. Die hier getroffenen Aussagen und Bewertungen sind nicht als Rechtsberatung zu verstehen und ersetzen diese nicht.
Rechtlich relevante Sachverhalte sollten durch geeignete Stellen geprüft werden.

9. ANLAGEN ZUM VERGABEVORSCHLAG

X	Submissionsprotokoll	
X	Preisspiegel	
X	Prüfungsliste nach VOB	
X	2 Angebote, geprüft	LV 503, Landschaftsbauarbeiten
X	Nachgereichte Unterlagen Bieter 1 und 3	
X	Adressliste der Bieter	

X Technische Prüfung

geprüft HI
HITZLER INGENIEURE
PROJEKTMANAGEMENT
WEHRLEIN STRASSE 31z
80807 MÜNCHEN
TEL.+49 89 255 595-0
FAX+49 89 255 595-11

Stadtarchiv 02.05.2022

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2684/2022

30. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Aktueller Stand Start-up-Angebot "ampersite"			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	14.03.2022	
Verfasser		Zuständiges Amt	Amt 1 Amt 2	
Sachgebiet	14 Stadtmarketing, Veranstaltungen, Öffentlichkeitsarbeit, Wirtschaftsförderung 24 Immobilienmanagement	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Stadtrat	Kenntnisnahme/ Entscheidung	02.05.2022	Ö

Stadtrat 02.05.2022

Anlagen:	1. Präsentation, Aktueller Stand Start-up-Angebot „ampersite“

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die in der Präsentation vorgestellten formalen, inhaltlichen und personellen Kriterien zur Aufnahme von Gründenden in das „ampersite“
2. Die Besetzung des Teams mit (Repräsentant/in), (Koordinator/in), den beiden Vertretern des Aktivsenioren Bayern e.V. sowie der Wirtschaftsförderung, das über die Aufnahme von Gründenden in das „ampersite“ entscheidet
3. Die regelmäßige Berichterstattung über Aufnahmen im Haupt- und Finanzausschuss und die Einbindung des Gremiums in Entscheidungen zur Entwicklung des „ampersite“

Referent/in	Heimerl / SPD		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Wollenberg, Prof	Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in	Höfelsauer / CSU		Ja/Nein/Kenntnis	
Weitere Antragssteller	Jakobs, Dr. / CSU	Weber / AG Die Linke / Die PARTEI	Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

Klimarelevanz				
Umweltauswirkungen				
Finanzielle Auswirkungen				
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€	
Folgekosten			€	

Stadtrat 02.05.2022

Sachvortrag:

In der Stadtratssitzung vom 23. März 2021 wurde das Konzept für das Start-up-Angebot im ehemaligen „Geschäftsführerhaus“ erstmals vorgestellt.
Am 13. Juli 2021 berichteten Frau Bornheim und Herr Huber in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses über den Fortgang der Planungen.
Nun folgt ein abschließender Bericht über den aktuellen Stand zum „ampersite“, so der jetzige Name der Einrichtung (Präsentation Anlage 1).Zudem werden, wie zuletzt im Haupt- und Finanzausschuss angesprochen, die Aufnahmekriterien für Gründende in das „ampersite“, die Besetzung des Entscheidungsteams sowie das über die Aufnahmen zu informierende und in Entscheidungen zur Entwicklung einzubindende politische Gremium zur Abstimmung gestellt.

Stadtrat
02.05.2022

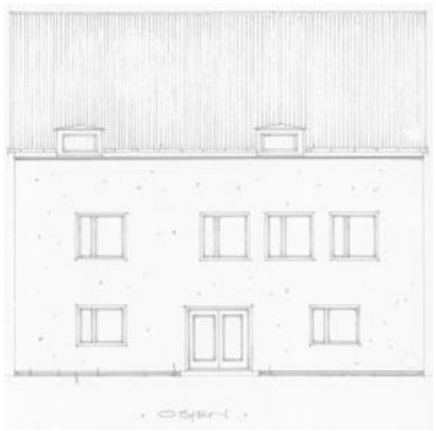
Stadtrat
02.05.2022

Aktueller Stand Start-up-Angebot „ampersite“

Stadtrat
02.05.2022

Agenda

1
Ziele & Zielgruppe



3
Zielgruppenansprache





2
Räume & Miete



4
Tätigkeitsprofile

Stadtrat 02.05.2022

Ziele

- Bindung vorhandener Potentiale für Innovationen am Standort Fürstenfeldbruck
- Erweiterung der Wirtschaftsstruktur
- jungen Menschen eine Chance bieten
- im Rahmen der Wirtschafts-/Strukturförderung:
  Unterstützung und strategische Ausrichtung von Existenz- und Betriebsgründungen
  → Schaffung von Arbeits-/Ausbildungsplätzen, zukunftsfähigen und nachhaltig wirkenden Wirtschaftsstrukturen
  → Generierung kommunaler Steuereinnahmen
- Verringerung der Nettopendlerzahlen durch Aufbau von hochqualifizierten Arbeitsplätzen vor Ort
  → Ermöglichen von „Wohnen und Arbeiten“
- Ausbau der Kultur- und Kreativwirtschaft innerhalb des örtlichen Unternehmens-Mix

Stadtrat
02.05.2022

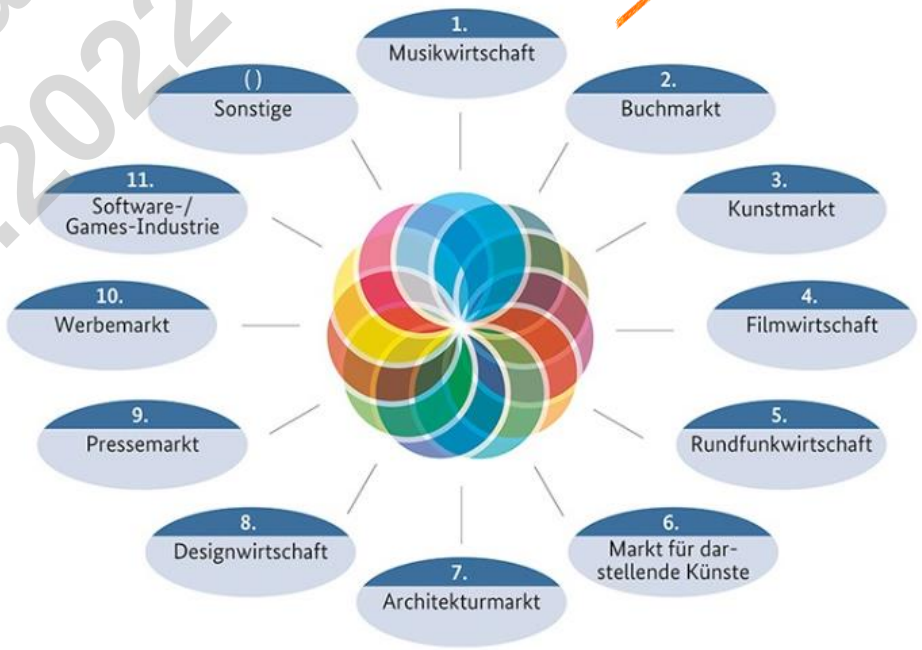
Zielgruppendefinition

- Start-ups aus verschiedenen Bereichen (z.B. IT, Design)
- Start-ups (Existenzgründungen insbesondere aber nicht ausschließlich der Kultur- und Kreativwirtschaft)

  - junge, noch nicht etablierte Unternehmen (Gründung vor max. 3-5 Jahren)
  - Verwirklichung einer innovativen Geschäftsidee
  - hohes Wachstumspotential (Umsatz, Kunden, Mitarbeiter)

Ausrichtung auf **Gründende** aus Zukunftsbranchen, wie Mobilität, Umwelt, Medizin, Digitalisierung, Kultur- und Kreativwirtschaft
→ Definition von Kriterien für die Aufnahme

Stadtrat 02.05.2022



Fokus auf „überwiegend erwerbswirtschaftlich orientierte Unternehmen“

Aufnahmekriterien

A Formal

Wie lange besteht das Unternehmen - *maximale Zeit: 3 Jahre*
Wie viele Personen – *Maximale Zahl: bis 5 Personen*

B Inhaltlich

Branche

keine harten Einschränkungen, aber bevorzugt: aktuelle und Zukunftsfelder wie Digitalisierung, Software, Künstliche Intelligenz, Umwelttechnologien, Energie, Mobilität, Medizin, Sensorik, Kreativwirtschaft, neue soziale, digital unterstützte Aufgaben

Unternehmensart (Produktion, Handwerk, Dienstleistung, Handel)

bevorzugt: spätere Produktion, also z.B. Produkt- und Softwareentwicklung und innovative Lösungen für das Handwerk
weniger: reine Dienstleistung (wie IT-Beratung) oder Handelsunternehmen

Geschäftsidee

wie konkret/durchdacht ist die Geschäftsidee, Alleinstellungsmerkmal, Innovationsgrad, wie realistisch wird der Markt und die Zeitachse gesehen

Geschäftsmodell

Skalierbar? Analyse des angedachten Geschäftsmodells muss plausibel sein

Stadtrat
02.05.2022

Aufnahmekriterien

C Person(en)

Qualifikation

Ausbildung/Berufserfahrung, Erfolgsbilanz, weitere Kenntnisse wie Betriebswirtschaft etc.

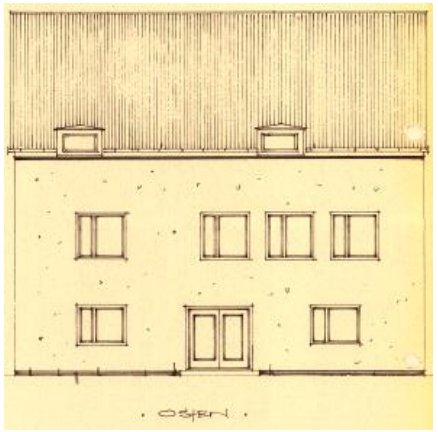
Persönliche Eignung

Auftreten, kommunikativ, eher extrovertiert, teamfähig etc.

Stadtrat
02.05.2022

Agenda

1
Ziele & Zielgruppe



3
Zielgruppenansprache



2
Räume & Miete



4
Tätigkeitsprofile

Stadtrat 02.05.2022

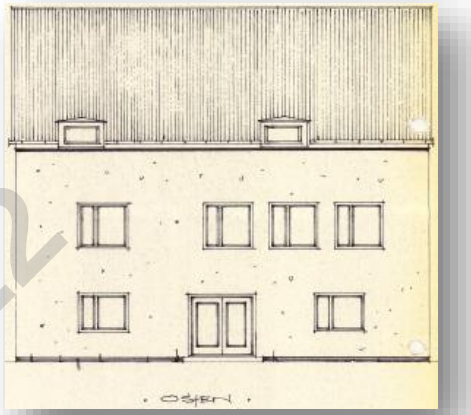
Räume

- Gesamtzahl an Büroräumen: 9

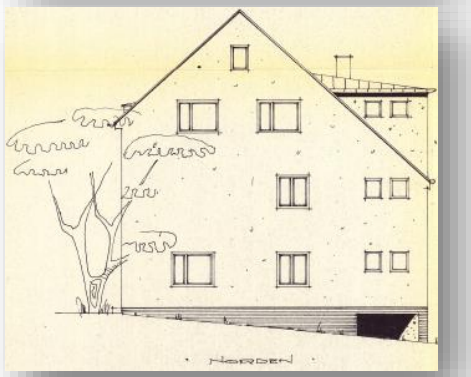
  im EG: 2 Räume mit 11 bzw. 30 m²

  im OG: 3 Räume mit 14, 18 bzw. 30 m²

  im DG: 4 Räume mit 14, 14, 22 bzw. 25 m²
- Gemeinschaftsräume: Küche und Meetingraum (18 m²)
- Stellplätze, gute ÖPNV-Anbindung
- Möglichkeiten zur Nutzung des Lesecafés in der Stadtbibliothek









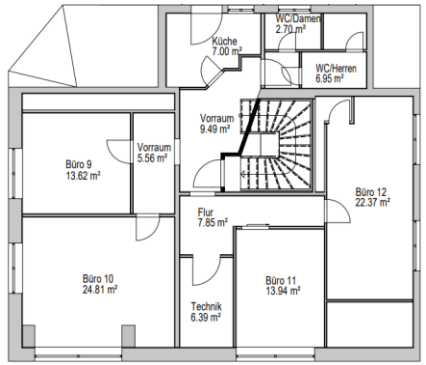
Stadtrat
02.05.2022

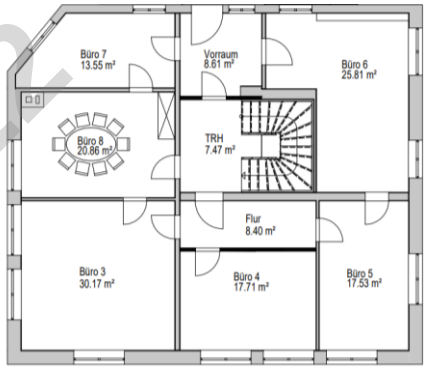
Miete

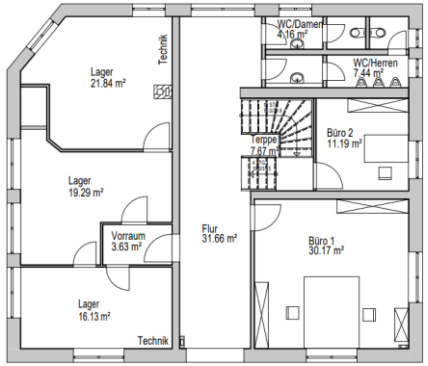
amper site

Raum	Etage	Fläche	Warmmiete
Büro 12	DG	22,4 qm	170 €
Büro 11	DG	13,9 qm	110 €
Büro 10	DG	24,8 qm	190 €
Büro 9	DG	13,6 qm	110 €
Büro 8	OG	18,0 qm	Meetingraum
Büro 7	OG	13,6 qm	110 €
Büro 4	OG	17,7 qm	140 €
Büro 3	OG	30,2 qm	240 €
Büro 2	EG	11,2 qm	90 €
Büro 1	EG	30,2 qm	210 €

Stadtrat 02.05.2022







Fürstenfeldbruck
Stadt · Land · Fluss


amper
site

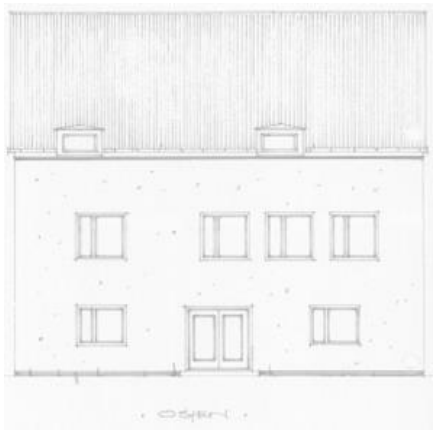
amper
site

amper
site




Agenda

1
Ziele & Zielgruppe



3
Zielgruppenansprache



2
Räume & Miete



4
Tätigkeitsprofile

Stadtrat 2022

Zielgruppenansprache – Definierte Maßnahmen

Pressearbeit



Webseite



Zielgruppen
ANSPRACHE

Social Media

Printwerbung



Online-Plattformen

MUNICH STARTUP

METROPOLREGION MÜNCHEN

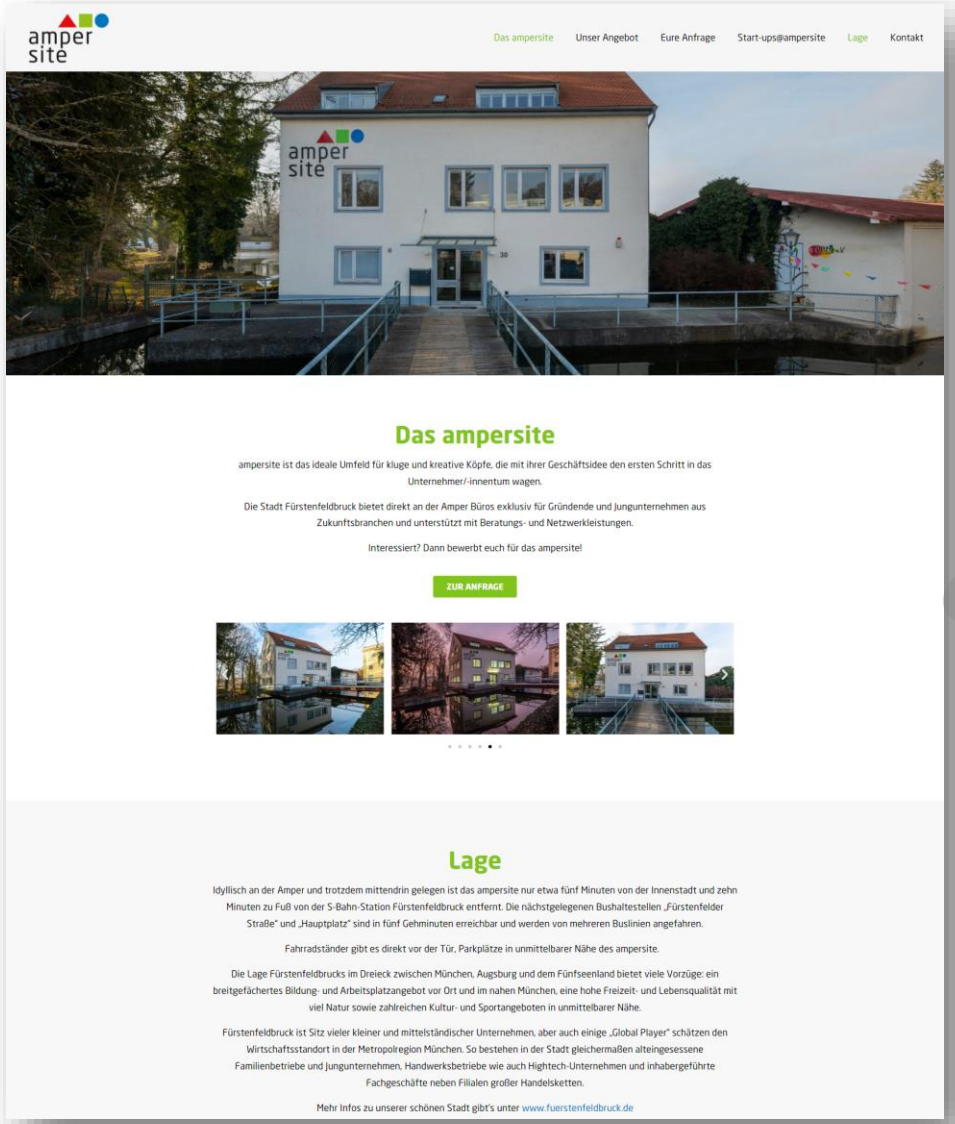
Online-Anzeigen

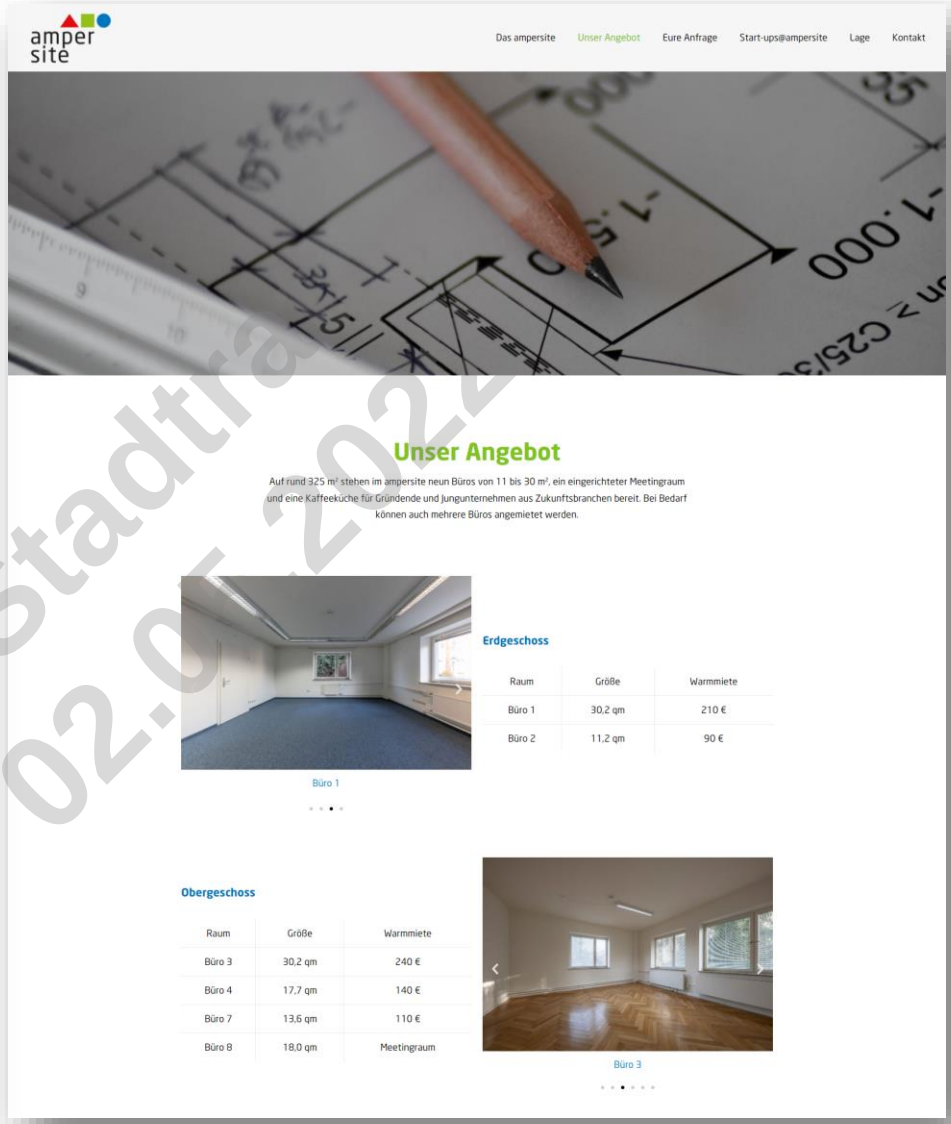
philtrat
das münchner studierendenmagazin

Fürstenfeldbrucker Tagblatt SZ

Stadtrat
02.05.2022

Webseite





Stadtrat
02.05.2022

Fürstenfeldbruck
Stadt · Land · Fluss

Social Media

Coverbild

640 x 360 Pixel oder
851 x 315 Pixel
JPG, PNG

Profilbild

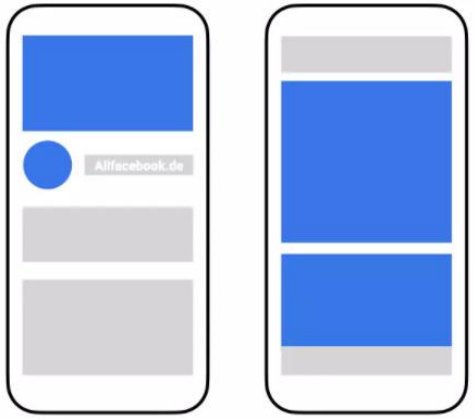
180 x 180 Pixel
JPG, PNG

Feed-Bild

1200 x 1500 Pixel
JPG, PNG

Linkvorschau

1200 x 630 Pixel
JPG, PNG



Profilbild

110 x 110 Pixel
JPG, PNG

Feed-Bild

1080 x 1080 Pixel
JPG, PNG

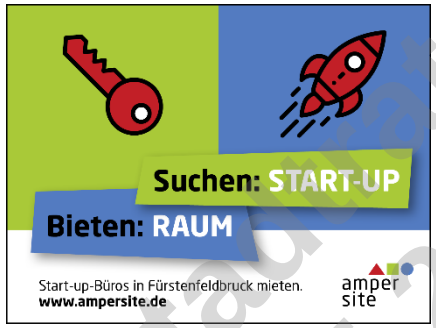
Hochformat:
1080 x 1350 Pixel

Querformat:
1080 x 566 Pixel

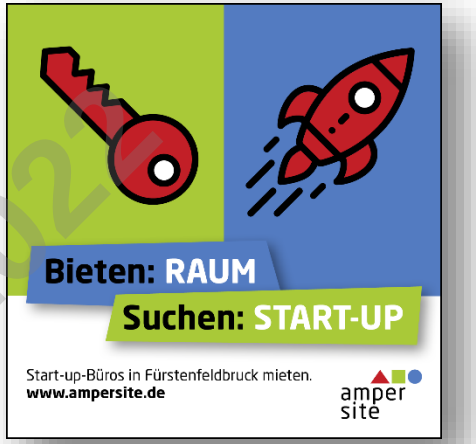
Story-Bild

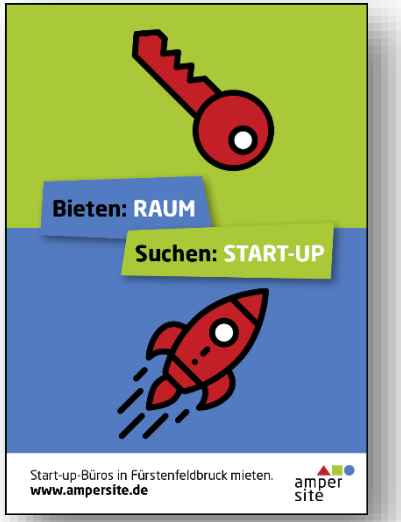
1080 x 1920 Pixel
JPG, PNG







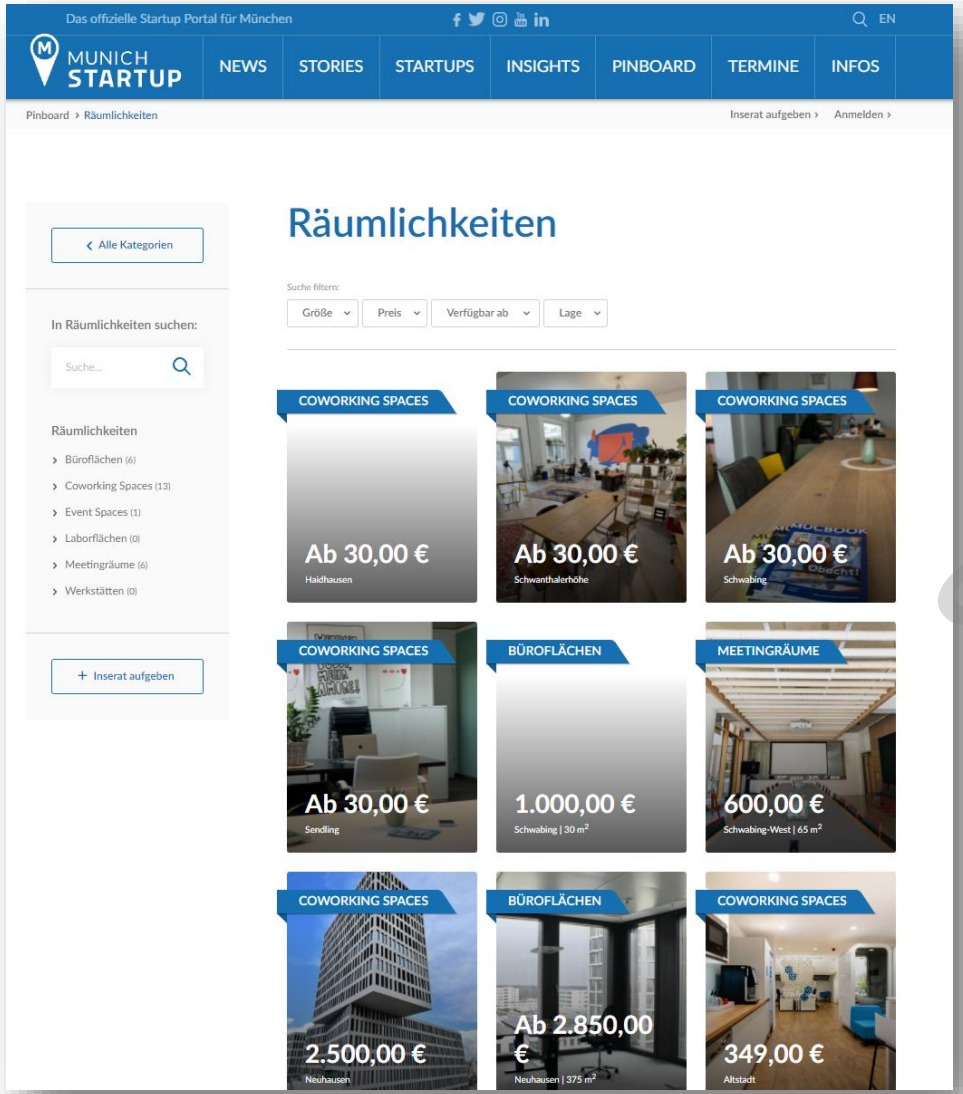


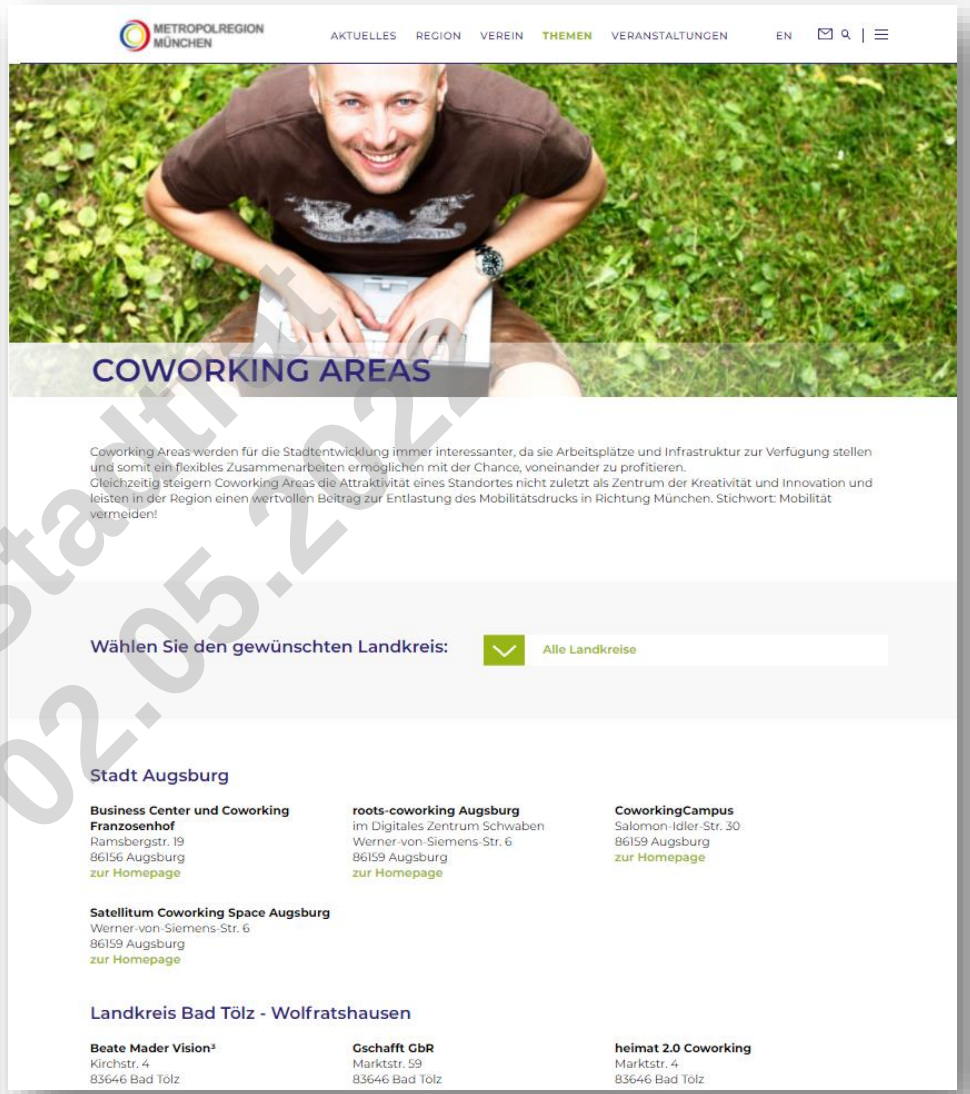


Stadtrat 02.05.2023

Fürstenfeldbruck
Stadt · Land · Fluss

Online-Plattformen

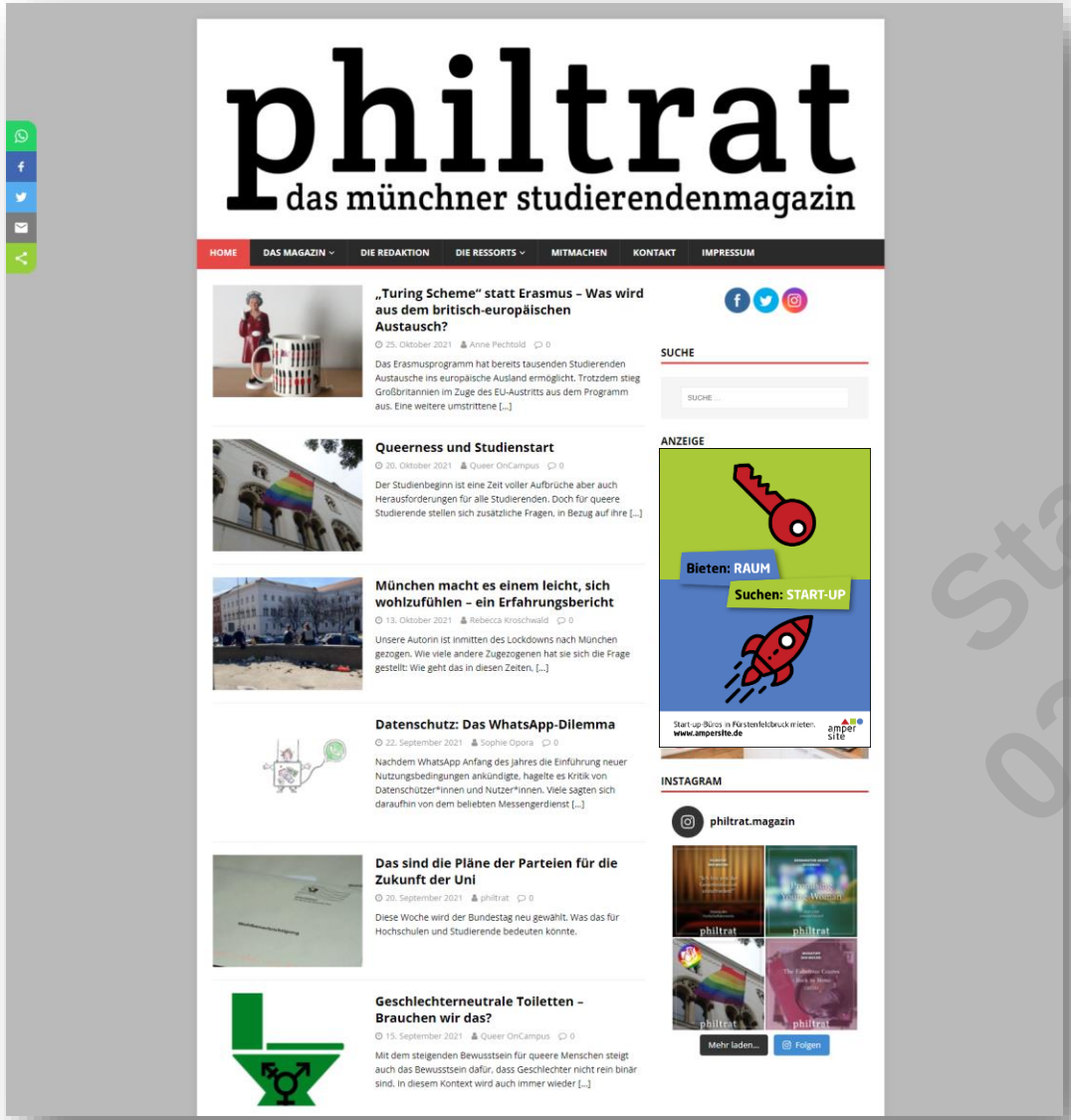




Stadtrat 02.05.2023

Fürstenfeldbruck
Stadt · Land · Fluss

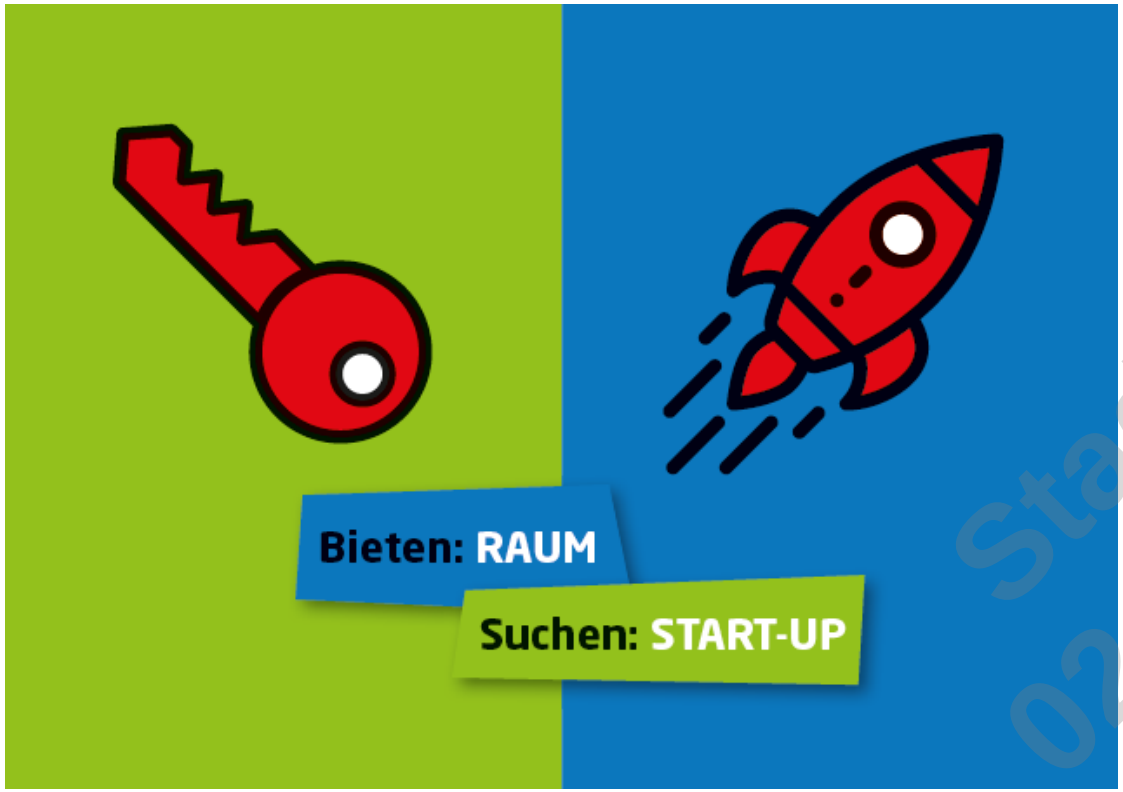
Online-Anzeige



Stadtrat
02.05.2022

Fürstenfeldbruck
Stadt · Land · Fluss

Print-Werbung



Start-up-Büros mieten

www.ampersite.de

Start-ups gesucht!
Ihr sucht für Euer Start-up noch den passenden Raum?

ampersite ist das ideale Umfeld für kluge und kreative Köpfe, die mit ihrer Geschäftsidee die ersten Schritte in das Unternehmer/-innentum wagen.
Die Stadt Fürstenfeldbruck bietet direkt an der Amper Büros exklusiv für Gründer/-innen und wachstumsorientierte Teams aus Zukunftsbranchen und unterstützt mit Beratungs- und Netzwerkleistungen.

Interessiert?

Wir freuen uns auf Eure E-Mail an
info@ampersite.de

amper site

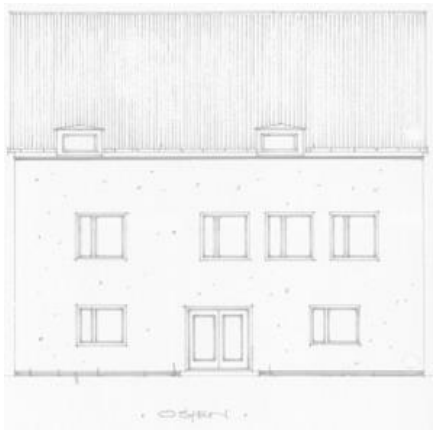
IMPRESSUM - 10/2021
Herausgeber Stadt Fürstenfeldbruck, Hauptstraße 31, 82256 Fürstenfeldbruck
Gestaltung D.SIGNstudio edigna aubele **Druck** wirmachendruck.de

Fürstenfeldbruck
Stadt · Land · Fluss

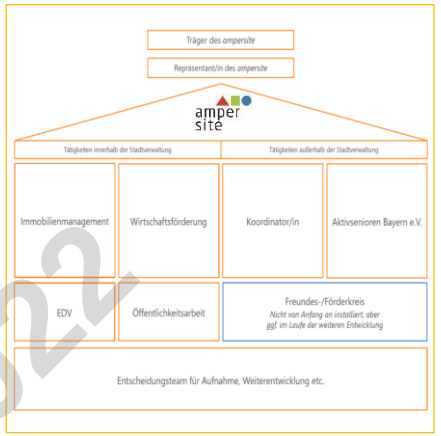
Stadtrat 02.05.2022

Agenda

1
Ziele & Zielgruppe



3
Zielgruppenansprache



2
Räume & Miete



4
Tätigkeitsprofile

Stadtrat 12.05.2022

Träger des *ampersite*

Repräsentant/in des *ampersite*



Immobilienmanagement
- Renovieren/Sanieren des Gebäudes
- Installieren der Elektro- und Telekommunikationsleitungen
- Einrichten der Gemeinschaftsräume (Meeting-Raum, Küche)
- Erstellen von Vermietungsinseraten
- Durchführen von Besichtigungen
- Schließen von Mietverträgen
- laufender Unterhalt der Liegenschaft
- Reparatur- und Reinigungsleistungen

Wirtschaftsförderung
- Zielgruppenansprache/Marketing
- Beauftragen der Webseiten-Erstellung und inhaltliches Gestalten der Seite
- Anbieten von Beratungsterminen und Veranstaltungen in Kooperation mit dem Aktivsenioren Bayern e.V.
- Vermitteln weiterführender Informationen (z.B. Finanzierung und Förderung), Kontakte (Anlaufstellen für Gründer, zu Unternehmen, Institutionen etc.) und Immobilien

Koordinator/in
- Regelmäßige Präsenz im ampersite
- Koordinieren organisatorischer Abläufe
- Pflegen der Webseite
- Erste Ansprechperson für Gründende, Erledigen von Themen im eigenen Aufgabenbereich, Weiterleiten von Themen anderer Zuständigkeitsbereiche
- Weiterverfolgen der Umsetzung o.g. Themen sowie beschlossener Maßnahmen bzw. Aktionen

Aktivsenioren Bayern e.V.
- Ausarbeiten der Strukturen, Festlegen von Kriterien (Startphase)
- Regelmäßige Beratungstermine
- Individuelles Coaching-Angebot
- Angebot von Vorträgen, Auswahl Vorträge, Seminare Dritter
- Unterstützen durch das Netzwerk der Aktivsenioren

EDV
- Einrichten der Netzwerk-Struktur und Support im laufenden Betrieb (LAN/WLAN)

Öffentlichkeitsarbeit
- Erstellen von Pressemitteilungen und Social-Media-Beiträgen

Freundes-/Förderkreis

Nicht von Anfang an installiert, aber ggf. im Laufe der weiteren Entwicklung

Entscheidungsteam für Aufnahme
- (Repräsentant/in) – *Gewinnung Kandidat/in erfolglos*
- (Koordinator/in) – *Stelle noch nicht besetzt*
- Vertreter Aktivsenioren Bayern e.V.
- Wirtschaftsförderung

→ **Haupt- und Finanzausschuss**

Regelmäßige Information über Aufnahmen und Einbindung in Entscheidungen zur Entwicklung

Stadtrat 02.05.2022

Stadtrat
02.05.2022

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2533/2021

30. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Bebauungsplan Nr. 28/9 "GE Neurißfeld"; Aufstellungsbeschluss; Sachantrag Nr. 078 SPD-Fraktion		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:	41-Zw	Erstelldatum	30.08.2021
Verfasser	Zweckl, Florian	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	06.04.2022	Ö
2	**Stadtrat**	**Entscheidung**	**02.05.2022**	**Ö**

Anlagen:	1. Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss BBP 28-9 2. Luftbild 3. Ausschnitt rechtskräftiger BBP 28-6-1 4. FNP Ausschnitt Rechtswirksam 5. FNP Ausschnitt Neuaufstellung 6. SA-Nr. 078 StR Heimerl Antrag auf Bericht zur Ansiedlung von Betrieben in Fürstenfeldbruck

Stadtrat 02.05.2022

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Für das in beiliegendem Lageplan (siehe Anlage 1) bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan Nr. 28/9 „GE Neurißfeld“ aufgestellt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die nächsten erforderlichen Planungsschritte vorzubereiten und dem Ausschuss zu gegebener Zeit zusammen mit einem entsprechenden Konzept zur Beschlussfassung vorzulegen.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

Klimarelevanz			hoch		
Umweltauswirkungen			mittel		
Finanzielle Auswirkungen			Unbekannt		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung					€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag					€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€	
Folgekosten	unbekannt			€	

Stadtrat 02.05.2022

Sachvortrag:

I. Sachstand

Bauleitplanverfahren:
Seit längerem existieren Entwicklungsbestrebungen für ein noch unbeplantes Gebiet zwischen der Bundesstraße B 471 und der Bundesstraße B 2, in östlichem Anschluss an einen dort ansässigen KFZ-Händler. Es sollen hier weitere dringend benötigte Gewerbegebietsflächen im nordwestlichen Stadtgebiet von Fürstenfeldbruck ausgewiesen werden (siehe Anlage 2).

Im vorliegenden Fall hat der o.g. KFZ-Händler in Gesprächen mit der Stadt auch signalisiert eine bauliche Optimierung/ Erweiterung des eigenen Gewerbebetriebes anzustreben.
In Vorgesprächen wurde mit den Grundstückseigentümern des noch unbebauten Bereichs und verschiedenen potenziellen Interessenten hierfür bereits Planungsüberlegungen zur Ansiedelung von Gewerbebetrieben unternommen. Es wurde jedoch auf Grund divergenter Anforderungskriterien bisher keine Konkretisierung auf einzelne Betriebe für eine vorhabenbezogene Bauleitplanung erreicht.

Es wird von Teilen der privaten Grundstückseigentümern Gesprächsbereitschaft und eine Kooperationsbereitschaft zur Realisierung einer großräumigen Gewerbeentwicklung signalisiert. Mit den übrigen privaten Grundstückseigentümern wird in laufenden Verhandlungen versucht eine Einigung zu erzielen. Um eine Ungleichbehandlung zum Nachteil der Planungswilligen zu vermeiden, werden die Planungskosten der Bauleitplanung durch die Stadt Fürstenfeldbruck übernommen.
Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck möchte nun über einen herkömmlichen Bebauungsplan, sog. „Angebotsbebauungsplan“ trotzdem die Ausweisung neuer, dringendst benötigter Gewerbegebietsflächen im Stadtgebiet einleiten (siehe Anlage 1).

Grundsätzlicher Anlass der Bauleitplanung ist unter anderem der Umstand, dass die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck kurz- bis mittelfristig fast keine freien Gewerbeflächen mehr zur Verfügung stellen kann. Sowohl im Gewerbegebiet Hasenheide, als auch im Gewerbegebiet an der Industriestraße können weitere Flächen auf Grund von langwierigen Grundstückverhandlungen und Flächenbelastungen nicht bedarfsdeckend entwickelt werden. Es müssen mittlerweile bereits eine Vielzahl von gewerblichen Anfragen zurückgewiesen werden, obwohl diese gemäß der städtischen Bewertungsmatrix für Ansiedelungswünsche für die Stadt interessant gewesen wären.
Zu diesem Themenbereich wurde unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung ein Sachantrag eingereicht (siehe nachfolgend).

Sachantrag Nr. 078:

Der Sachantrag Nr. 078/2020-2026 der SPD-Fraktion ist am 24.01.2022 eingegangen. Gegenstand ist der **„Antrag auf Bericht zur Ansiedlung von Betrieben in Fürstenfeldbruck“** (siehe Anlage 6).

Der Sachantrag beinhaltet folgende Beschlussvorschläge:

1. *In einer gemeinsamen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses werden die derzeit zur Verfügung stehenden Flächen für die Ansiedlung und Erweiterung von Unternehmen in Fürstenfeldbruck dargestellt.*

Sitzung 08.02.22

2. *Im Rahmen dieser Präsentation erfolgt auch die Vorstellung der laufenden Anfragen von erweiterungswilligen Gewerbebetrieben und potentieller Neuansiedlungen.*
3. *Insbesondere soll dabei auf die Flächen zwischen der B2, der B471 und der Wilhelm-Busch-Straße eingegangen werden, die derzeit als gewerblicher Gemeinbedarf im FNP angegeben ist.*

Die Dringlichkeit des Sachantrags wird insbesondere damit begründet, dass neben den „externen“ Ansiedelungswünschen mittlerweile nun auch bereits in Fürstenfeldbruck ansässigen, erweiterungswilligen Betrieben kaum Flächen bereitgestellt werden können. Durch die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze soll neben der dringend benötigten Steigerung des Gewerbesteueraufkommens so auch dem bestehenden negativen Pendlersaldo in Fürstenfeldbruck entgegengewirkt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1.) Es wird auf den Bericht zum Sachantrag Nr. 078 im öffentlichen Teil der gestrigen Haupt- und Finanzausschusssitzung vom 05.04.2022 verwiesen. Grundsätzlich ist zu erklären, dass nur wenige freie städtische und nichtstädtische Flächen für eine größere Gewerbeentwicklung im Stadtgebiet zur Verfügung stehen, hier am ehesten das Gelände der ehem. BayWa/ Hubertusstraße.
Auf weiteren bekannten Flächen wie z.B. Cerveteriestraße-West, Kugelfang Ost und Nord, Fraunhoferstraße Süd sowie den im vorliegenden Aufstellungsbeschluss genannten Flächen zwischen B2 und B471 gibt es bereits konkrete Belegungsinteressenten.

Zu 2.) Hierzu wird auf den Nichtöffentlichen-Teil der gestrigen Haupt- und Finanzausschusssitzung vom 05.04.2022 verwiesen. Hier wurde durch die städtische Wirtschaftsförderung über die derzeitigen Ansiedlungsfragen, die aus Sicht der Verwaltung interessant sind, jedoch mangels geeigneter Flächen nicht angesiedelt werden können berichtet.

Zu 3.) Die planungsrechtliche Situation zwischen der Bundesstraße B2 und der Bundesstraße B471 wird im nachstehenden Kapitel II des Sachvortrags erläutert. Mit Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wird dieses Areal einer gewerblichen Entwicklung zugeführt. Der Beschlusspunkt des Sachantrages wird somit durch nachfolgendes konkludentes Handeln als abgeschlossen gesehen.
Dies wurde am 06.04.2022 beim Planungs- und Bauausschuss einstimmig beschlossen.

Sitzung 06.05.2022

II. Planungsrechtliche Situation zum Bauleitplanverfahren

Für die im nachstehenden Kapitel IV genannten Grundstücke besteht für das westlich Drittel des Geltungsbereichs der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28/6-1 „Areal zwischen B 471 und B 2“ (siehe Anlage 3). Für die direkt östlich daran anschließenden unbebauten Flächen besteht kein Bebauungsplan.

Der nun zur Aufstellung vorgesehene Bebauungsplan Nr. 28/9 „GE Neurißfeld“ wird bei Inkrafttreten innerhalb seines Geltungsbereichs alle früher festgesetzten Bebauungspläne und sonstigen planungsrechtlichen Festlegungen vollständig ersetzen.

Die rechtswirksame Flächennutzungsplan Änderung Nr. 33 vom 02.09.2002 (siehe Anlage 4) zeigt für den vorliegenden Geltungsbereich für das westliche Drittel ein Gewerbegebiet und die östlichen Teil ein Sondergebiet „Gewerblicher Gemeinbedarf“ als Vorhaltungsfläche für eine damals geplante Erweiterung/ Verlagerung des städtischen Bauhofs bzw. der Stadtwerke mit einer räumlichen Konzentration an dieser Stelle.
Diese Darstellung ist mittlerweile obsolet, da ein Neubau der Stadtwerke Fürstenfeldbruck an der Cerveteriestraße umgesetzt wurde und der städtische Bauhof an den Waldfriedhof ausgelagert wird. Eine städtebauliche Entwicklung des noch unbebauten Areals auch hin zu einer gewerblichen Nutzung ist aber seit gut 20 Jahren vorgesehen und in der nichtwirksamen Flächennutzungsplan Neuaufstellung bereits so dargestellt (siehe Anlage 5).

Grundsätzlich ist der unbebaute Bereich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten. Im Außenbereich sind Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, eine ausreichende Erschließung gesichert ist oder wenn eine sog. „Privilegierung“ vorliegt. Weder liegt planungsrechtlich aktuell eine Privilegierung noch eine gesicherte Erschließung des Areals vor. Die Aufstellung einer Bauleitplanung zur Schaffung von Baurecht ist somit in diesem Bereich Voraussetzung.

Nach Vorabstimmung mit dem Staatlichen Bauamt ist eine Erschließung der unbebauten Flächen im Bereich des Kreisverkehrs der Bundesstraße B 2 (Augsburger Straße) zum Überführungsbauwerk nach Süden hin über die B 471 (Wilhelm-Busch-Straße) verkehrstechnisch nicht möglich. Eine gesicherte Erschließung der unbebauten Flächen muss im Rahmen einer Bauleitplanung über eine rückwärtige interne Erschließung (Stichstraße mit Wendeplatte) mit einem einzigen zentralen Anschluss an die Augsburger Straße westlich der Aufweitung zum Kreisverkehr der B 2 erfolgen (siehe Anlage 2).
Für den Anschluss des unbebauten Bereichs an den öffentlichen Straßenraum (hier Bundesstraße B 2, Liegenschaften der Bundesstraßenverwaltung) werden voraussichtlich sowohl städtische Liegenschaften, als auch Liegenschaften dreier privater Grundstückseigentümer benötigt. Es wurde bereits von einem der privaten Eigentümer keine Mitwirkungsbereitschaft dazu signalisiert. Diese Fläche ist zur Realisierung der Erschließung des geplanten Gewerbegebietes unabdingbar und auf Grund der verkehrstechnischen Vorgaben alternativlos.
Hierbei ist aber zu sagen, dass grundsätzlich bei der Entwicklung des vorliegenden Areals wahrscheinlich ein sog. amtliches Umlegungsverfahren unumgänglich ist, wobei die einzelnen Grundstücke aufgelöst werden und die Grundstückseigentümer danach entsprechend ihres flächenmäßigen Anteils einen finanziellen Ausgleich erhalten.

Stadtrat 05.05.2022

III. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 28/9 „GE Neurißfeld“ zum einen der dringenden Nachfrage nach zusätzlichen Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Fürstenfeldbruck langfristig nachzukommen. Zum anderen sind die Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten ortsansässiger Betriebe und die Schaffung von weiteren wohnortnahen Arbeitsplätzen ein grundlegende Ziele der vorliegenden Bauleitplanung.

Durch den o.g. Sachverhalt erwächst der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck gem. § 1 Abs. 3 BauGB zur Regelung der Städtebaulichen Entwicklung die städtebauliche Erforderlichkeit zur Aufstellung einer Bauleitplanung.

Grundsätzliche Hauptziele der Bauleitplanung sind:

- Städtebauliche Entwicklung und Sicherung von Gewerbeansiedelungen im Fürstenfeldbrucker Nordwesten
- Zuführung nicht erschlossener Außenbereichsflächen zu einer baulichen Nutzung
- Ausweisung neuer flexibel anbietbarer Gewerbegebietsflächen im Stadtgebiet
- Schaffung weiterer wohnortnaher Arbeitsplätze

IV. Umgriff des Bebauungsplanes

Planungsumgriff:
Der Geltungsbereich (siehe Anlage 1) des nun zur Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 28/9 „GE Neurißfeld“ umfasst Teilflächen der Fl. Nrn. 394/5, 398 und 935/6, sowie gänzlich die Fl. Nrn. 395/1, 399, 400, 401, 936, 936/1, 937, 938, 939, 940/2 Gemarkung Puch und das Flurstück 774, Gemarkung Fürstenfeldbruck gänzlich.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen umgrenzt:

1. Im Norden von bebauten Mischgebietsflächen (Wohnen und Gewerbe jenseits der Bundesstraße B 2
2. Im Osten von der Wilhelm-Busch-Straße
3. Im Süden von der Bundesstraße B 471
4. Im Westen von bebauten Gewerbegebietsflächen.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. **38.404 m²**.

Eigentumsverhältnisse:

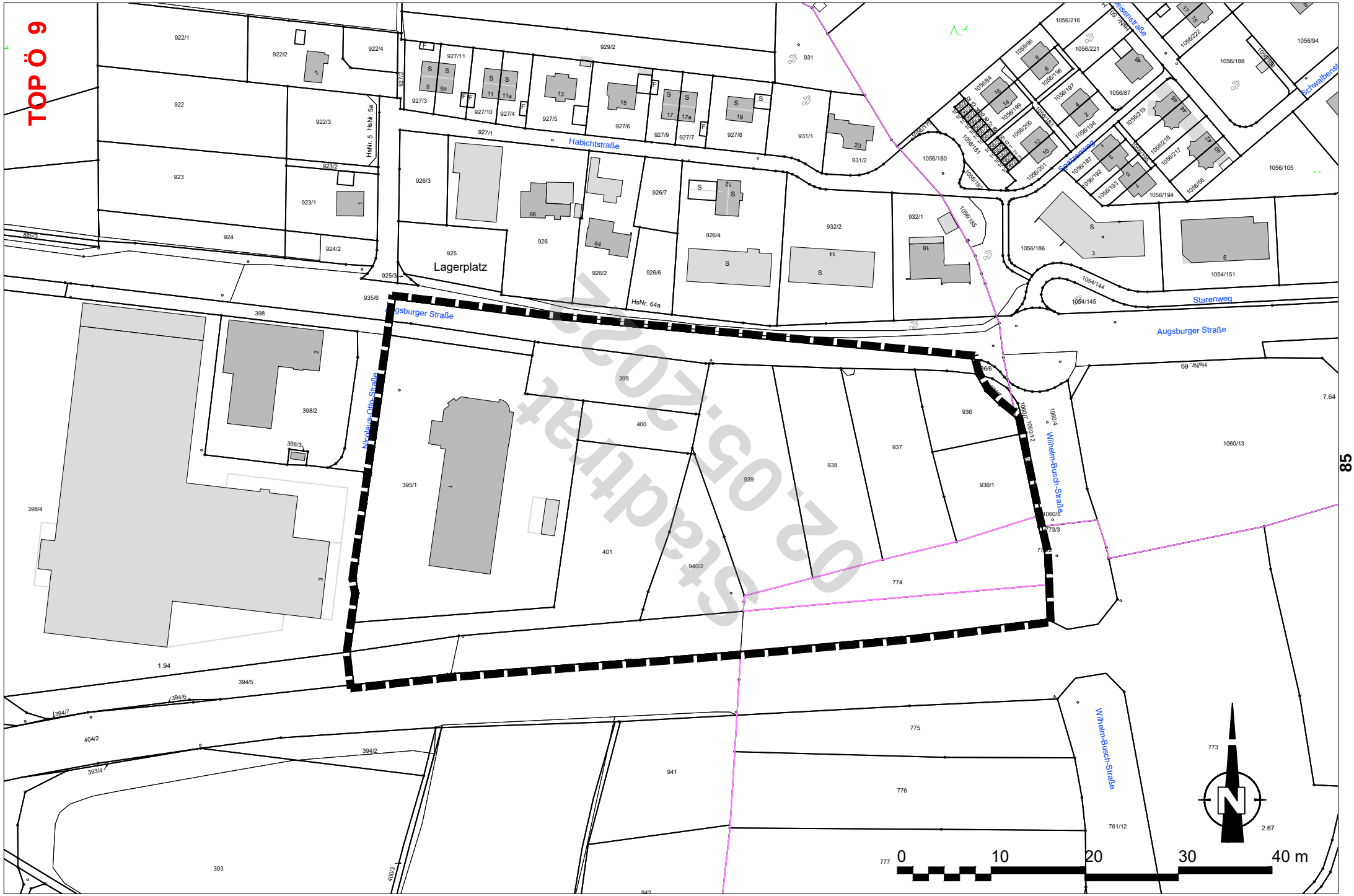
Im Planungsgebiet befinden sich mehrere Flurstücke in privatem Eigentum. Die übrigen Flächen befinden sich im Besitz der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck, bzw. im Besitz der Bundesrepublik Deutschland – Bundesstraßenverwaltung.

Stadtrat 02.05.2022

V. Verfahren

Für das Bauleitplanverfahren wird ein herkömmlicher Bebauungsplan, ein sog. „Angebotsbebauungsplan“ im Regelverfahren vorgeschlagen. Zeitgleich wird im Parallelverfahren die Aufstellung der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes „GE Neurißfeld“ durchgeführt (siehe separater Tagesordnungspunkt – 71. Änderung des Flächennutzungsplans „GE Neurißfeld“ - Aufstellungsbeschluss). Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

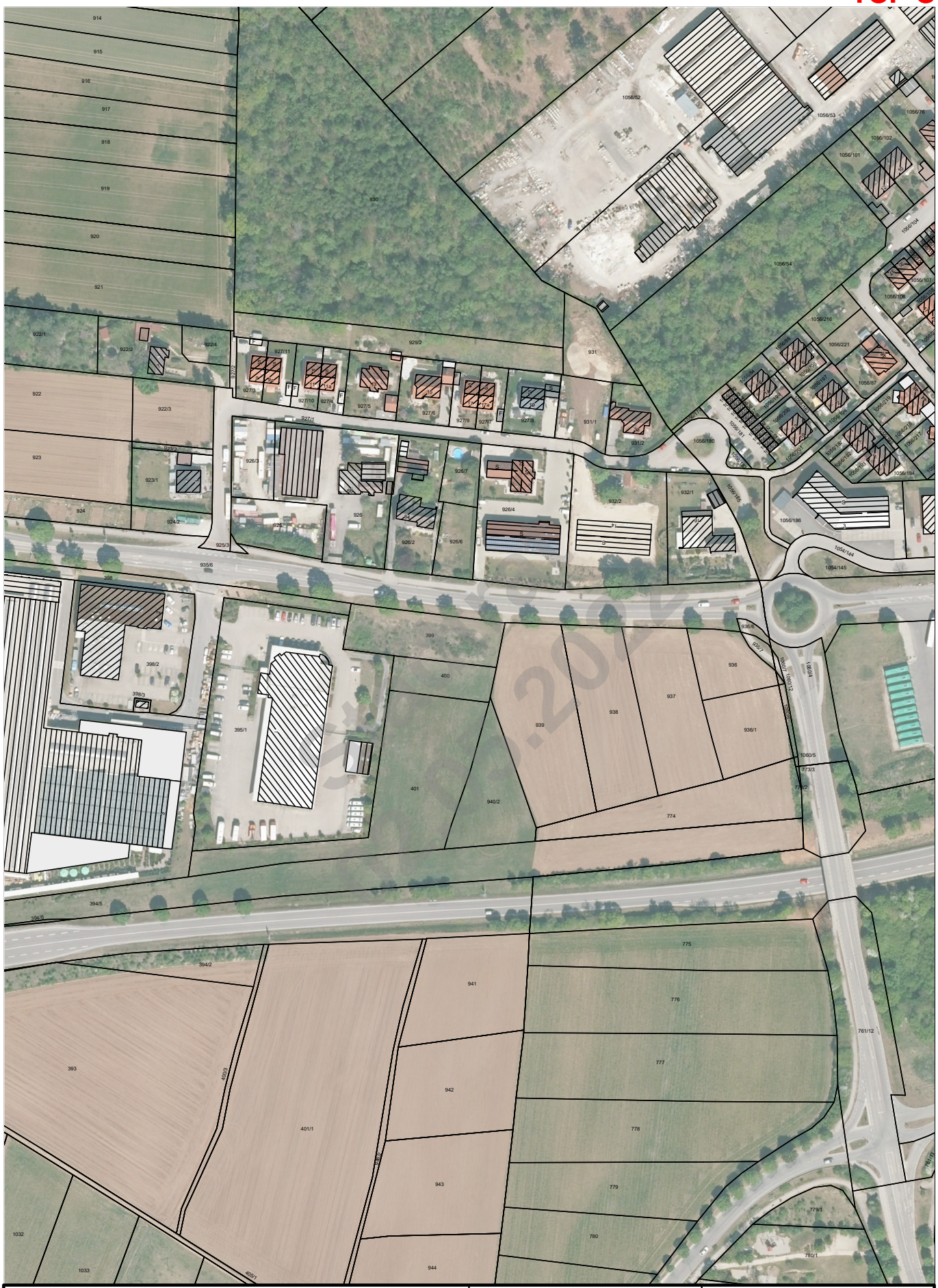
Abschließend kommt das Stadtbauamt zu den auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlägen.



Umgriffsplan BBP 28/9 "GE Neurißfeld"

M 1: 2.000

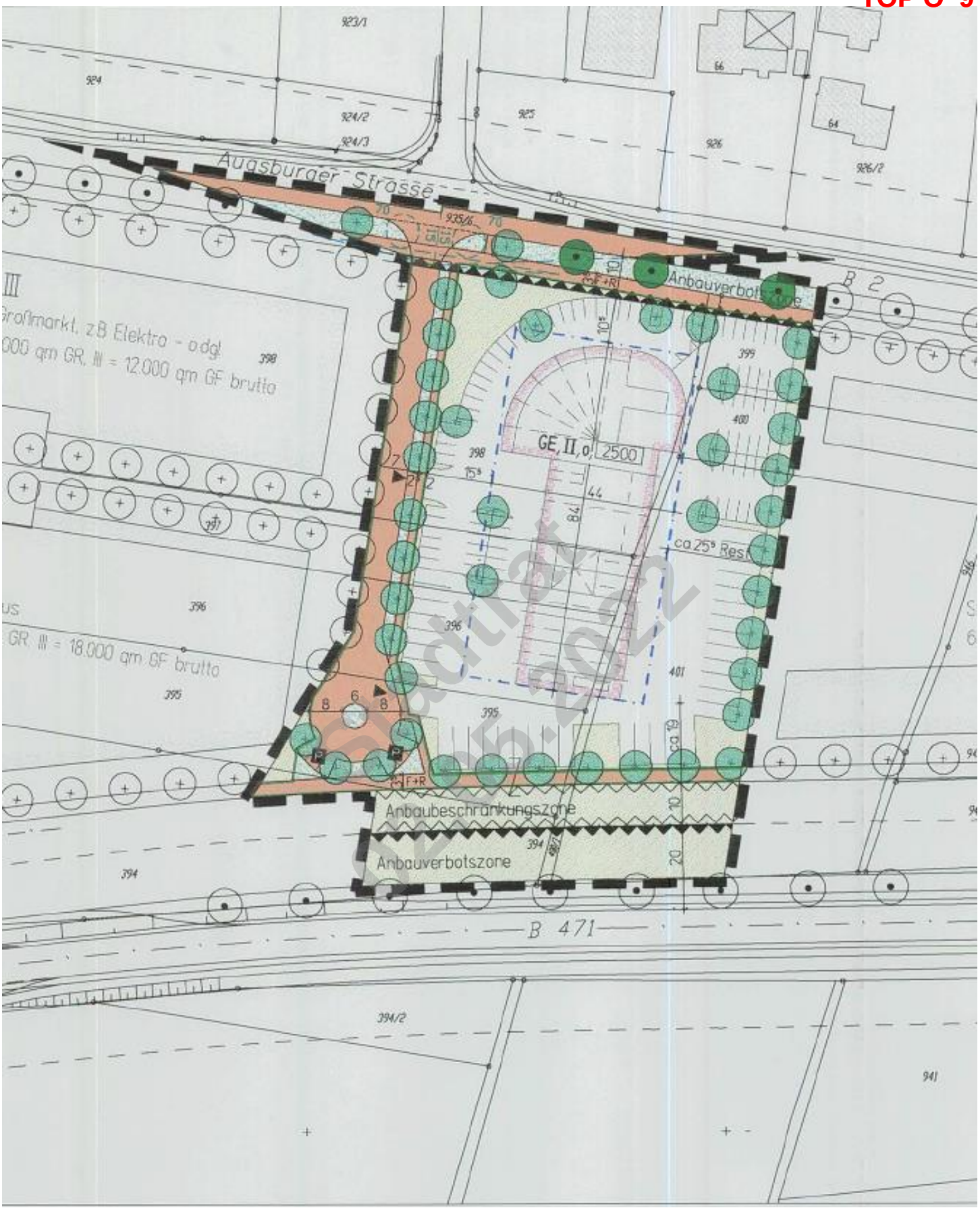
Stadtrat
02.05.2022



Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck
www.fuerstenfeldbruck.de
Tel.: 08141 281 0
Fax.:08141 281 X

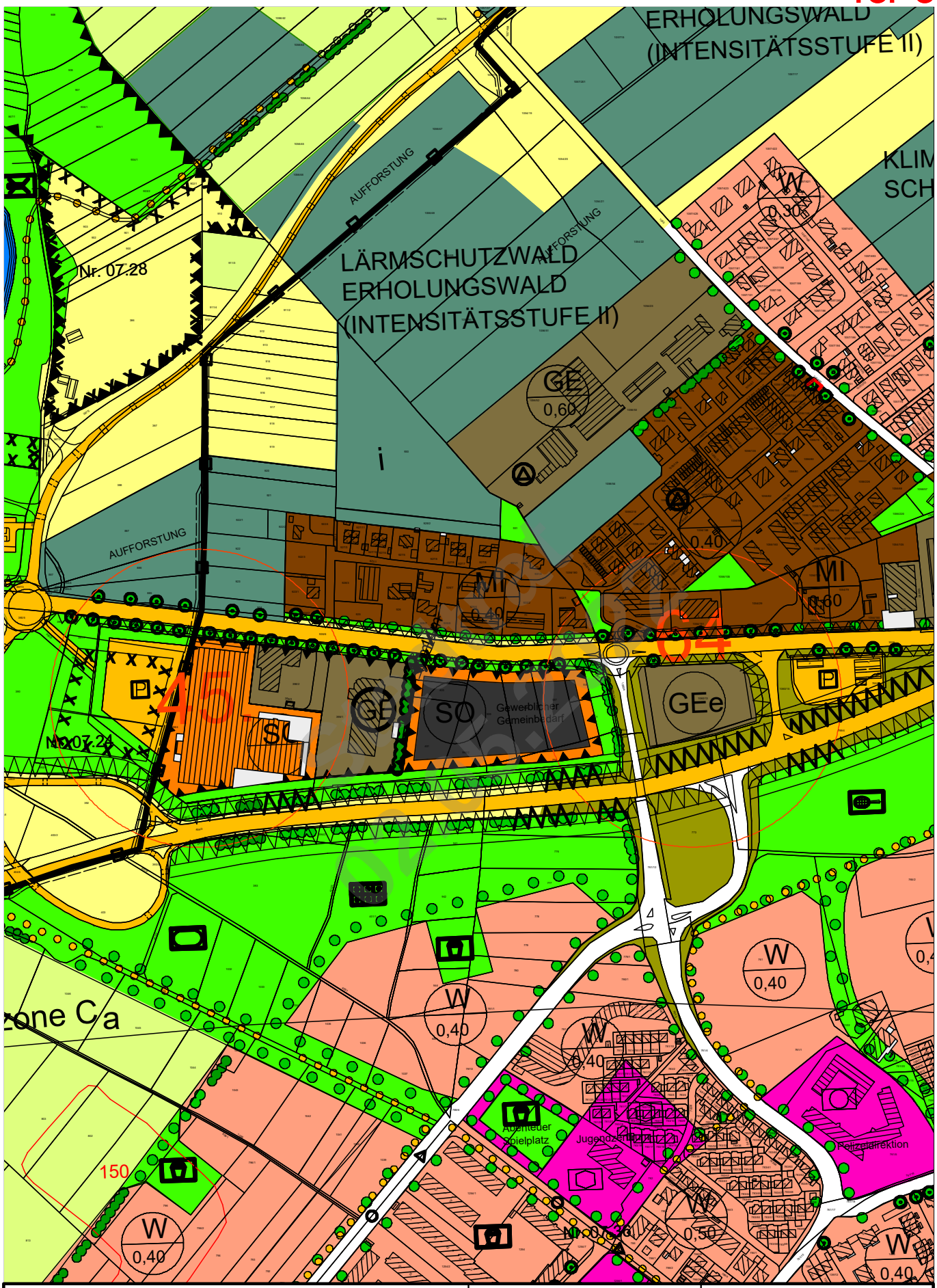
Bearbeitet: Zweckl	Datum: 22.09. 2021
Plan-Nr.:	Maßstab: 1:2500

Stadtrat
02.05.2022



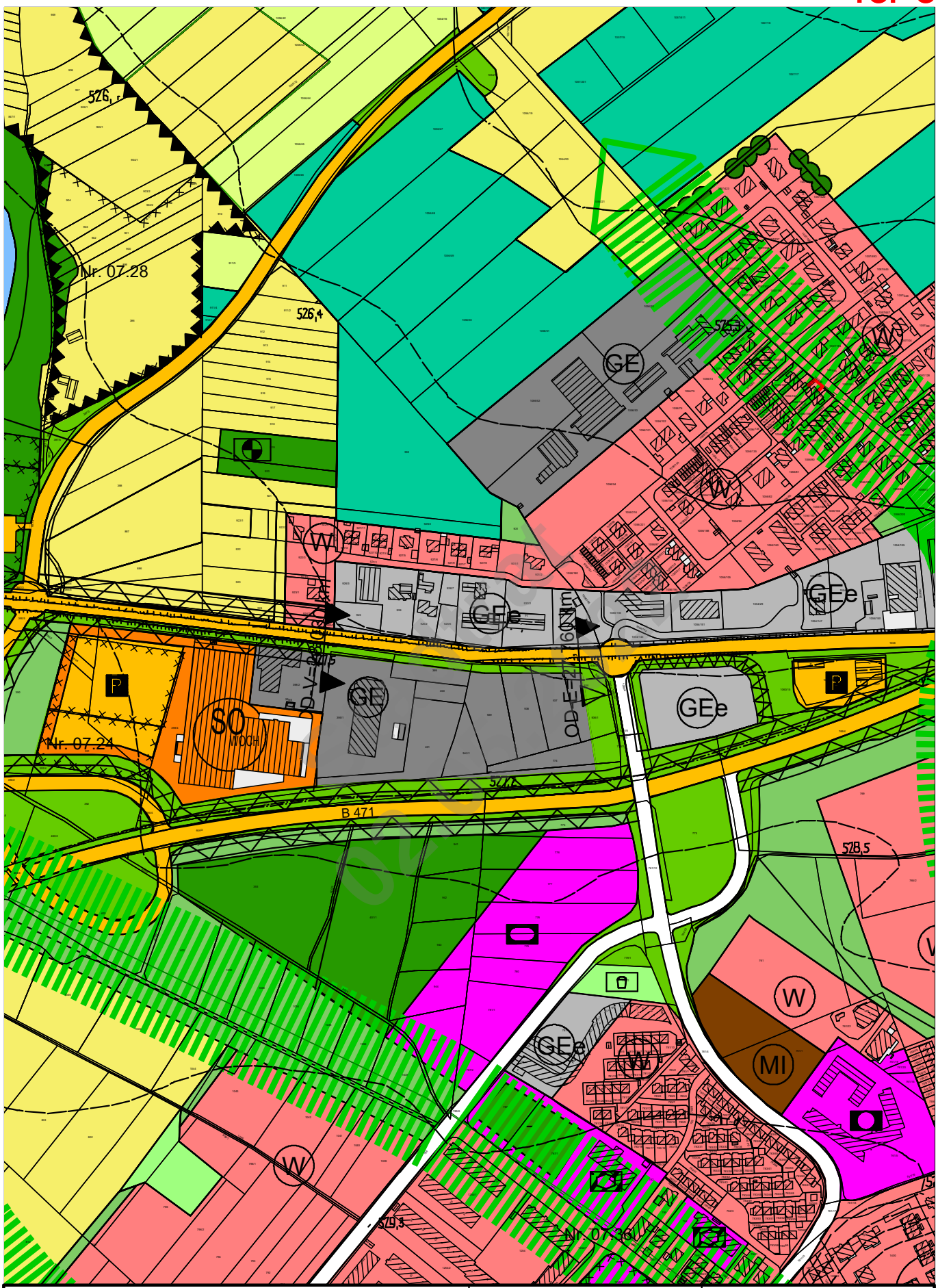
Ausschnitt – rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 28/6-1 o. M.

Stadtrat
02.05.2022



Stadt Fürstenfeldbruck Hauptstraße 31 Tel.: 08141 281 0 82256 Fürstenfeldbruck Fax.:08141 281 X www.fuerstenfeldbruck.de	Bearbeitet: Zweckl	Datum: 22.09. 2021
	Plan-Nr.:	Maßstab: 1:5000

Stadtrat
02.05.2022



Stadt Fürstenfeldbruck Hauptstraße 31 Tel.: 08141 281 0 82256 Fürstenfeldbruck Fax.:08141 281 X www.fuerstenfeldbruck.de	Bearbeitet: Zweckl	Datum: 22.09. 2021
	Plan-Nr.:	Maßstab: 1:5000

Stadtrat
02.05.2022

Amt 4

SA-Nr. 078

BEARBEITUNGSVERMERK:
federführendes Amt: 1 + Lo 70

OB	1	2	3	4	5	Vf

zur Kenntnis / Mitwirkung an

24. JAN. 2022

OB	1	2	3	4	5	Vf

U-Schrift OB	Rückspr.	Vorgang vorl.	vor Ausl. vorl.	Eilt/ sofort

Termin bis/am:

Elektr. p. Mail

TOP Ö 9

FÜRSTEN FELD BRUCK SPD

Philipp Heimerl, Schulweg 4, 82256 Fürstenfeldbruck

Stadt Fürstenfeldbruck
z.Hd. Herrn Oberbürgermeister Erich Raff

Philipp Heimerl

Fraktionsvorsitzender
Referent für Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing

23. Januar 2022

Schulweg 4
82256 Fürstenfeldbruck
Telefon 0176/63769453
E-Mail
heimerl.philipp@gmail.com

Betreff: **Antrag auf Bericht zur Ansiedlung von Betrieben in Fürstenfeldbruck**

Stadtrat 02.05.2022

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

im Namen der der Stadtratsfraktionen der SPD und Die PARTEI/ DIE LINKE stelle ich folgenden Antrag:

Der Stadtrat möge beschließen,

1. In einer gemeinsamen Sitzung des Haupt- und Finanz- sowie des Bau- und Planungsausschusses werden die derzeit zur Verfügung stehenden Flächen für die Ansiedlung und Erweiterung von Unternehmen in Fürstenfeldbruck dargestellt.
2. Im Rahmen dieser Präsentation erfolgt auch die Vorstellung der laufenden Anfragen von erweiterungswilligen Gewerbebetrieben und potentieller Neuansiedlungen.
3. Insbesondere soll dabei auf die Flächen zwischen der B2 der B471 und der Wilhelm-Busch-Straße eingegangen werden, die derzeit als gewerblicher Gemeinbedarf im FNP angegeben ist.

Begründung:

Die Ansiedlung von Gewerbe in der Stadt Fürstenfeldbruck ist seit vielen Jahren bereits von großen Schwierigkeiten begleitet. Trotz eines großen Bedarfs im gesamten Großraum München können aufgrund von fehlenden Flächen derzeit kaum Ansiedlungswünsche erfüllt werden.

Dies betrifft auch zunehmend erweiterungswillige Unternehmen die bereits in Fürstenfeldbruck sitzen. Vor diesem Hintergrund ist eine intensivere Befassung des Stadtrats mit dem Thema wirtschaftliche Entwicklung dringend geboten.

1

Insbesondere das unter 3. Genannte Grundstück war in den vergangenen Jahren häufiger als Spekulationsobjekt in der politischen Diskussion so das der derzeitige Stand erläutert werden sollte.

Neben neuen Arbeitsplätzen und damit einer Veränderung von Pendlerzahlen ist auch die Steigerung des Gewerbesteueraufkommens ein wichtiger Faktor für die weitere Entwicklung der Stadt.

Mit freundlichen Grüßen

Philipp Heimerl

Stadtrat
02.05.2022

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2547/2021

30. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	71. Änderung des Flächennutzungsplans "GE Neurißfeld"; Aufstellungsbeschluss		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:	41-Zw	Erstelldatum	22.09.2021
Verfasser	Zweckl, Florian	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	06.04.2022	Ö
2	**Stadtrat**	**Entscheidung**	**02.05.2022**	**Ö**

Anlagen:	1 Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss 71. FNPä 2 Luftbild 3 FNP Ausschnitt Rechtswirksam 4 FNP Ausschnitt Neuaufstellung

Stadtrat 02.05.2022

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Für das in beiliegendem Lageplan (siehe Anlage 1) bezeichnete Gebiet wird die 71. Änderung des Flächennutzungsplans „GE Neurißfeld“ aufgestellt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die nächsten erforderlichen Planungsschritte vorzubereiten und dem Ausschuss zu gegebener Zeit zusammen mit einem entsprechenden Konzept zur Beschlussfassung vorzulegen.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

Klimarelevanz		hoch		
Umweltauswirkungen		mittel		
Finanzielle Auswirkungen		Unbekannt		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€	
Folgekosten			€	

Stadtrat 02.05.2022

Sachvortrag:

I. Sachstand

Seit längerem existieren Entwicklungsbestrebungen für ein noch unbeplantes Gebiet zwischen der Bundesstraße B 471 und der Bundesstraße B 2, in östlichem Anschluss an einen dort ansässigen KFZ-Händler. Es sollen hier weitere dringend benötigte Gewerbegebietsflächen im nordwestlichen Stadtgebiet von Fürstenfeldbruck ausgewiesen werden (siehe Anlage 2).

Im vorliegenden Fall hat der o.g. KFZ-Händler in Gesprächen mit der Stadt auch signalisiert eine bauliche Optimierung/ Erweiterung des eigenen Gewerbebetriebes anzustreben.
In Vorgesprächen wurde mit den Grundstückseigentümern des noch unbebauten Bereichs und verschiedenen potenziellen Interessenten hierfür bereits Planungsüberlegungen zur Ansiedelung von Gewerbebetrieben unternommen. Es wurde jedoch auf Grund divergenter Anforderungskriterien bisher keine Konkretisierung auf einzelne Betriebe für eine vorhabenbezogene Bauleitplanung erreicht.

Es wird von Teilen der privaten Grundstückseigentümern Gesprächsbereitschaft und eine Kooperationsbereitschaft zur Realisierung einer großräumigen Gewerbeentwicklung signalisiert. Mit den übrigen privaten Grundstückseigentümern wird in laufenden Verhandlungen versucht eine Einigung zu erzielen. Um eine Ungleichbehandlung zum Nachteil der Planungswilligen zu vermeiden, werden die Planungskosten der Bauleitplanung durch die Stadt Fürstenfeldbruck übernommen.
Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck möchte nun für diesen Bereich eine Bauleitplanung mit gleitzeitiger Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes („Parallelverfahren“) aufstellen um der Nachfrage nach dringendst benötigten Gewerbegebietsflächen im Stadtgebiet gerecht zu werden (siehe Anlage 1).

Stadtrat 02.05.2022

II. Planungsrechtliche Situation

Die rechtswirksame Flächennutzungsplan Änderung Nr. 33 vom 02.09.2002 (siehe Anlage 3) zeigt für den vorliegenden Geltungsbereich für das westliche Drittel ein Gewerbegebiet und die östlichen Teil ein Sondergebiet „Gewerblicher Gemeinbedarf“ als Vorhaltungsfläche für eine damals geplante Erweiterung/ Verlagerung des städtischen Bauhofs bzw. der Stadtwerke mit einer räumlichen Konzentration an dieser Stelle. Diese Darstellung ist mittlerweile obsolet, da ein Neubau der Stadtwerke Fürstenfeldbruck an der Cerveteriestraße umgesetzt wurde und der städtische Bauhof an den Waldfriedhof ausgelagert wird. Eine städtebauliche Entwicklung des noch unbebauten Areals auch hin zu einer gewerblichen Nutzung ist aber seit gut 20 Jahren vorgesehen und in der nichtwirksamen Flächennutzungsplan Neuaufstellung bereits so dargestellt (siehe Anlage 4).
Grundsätzlich ist der unbebaute Bereich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten. Im Außenbereich sind Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, eine ausreichende Erschließung gesichert ist oder wenn eine sog. „Privilegierung“ vorliegt. Weder liegt planungsrechtlich aktuell eine Privilegierung noch eine gesicherte Erschließung des Areals vor. Die Aufstellung einer Bauleitplanung zur Schaffung von Baurecht ist somit in diesem Bereich Voraussetzung.

III. Ziel und Zweck der 71. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt mit der Aufstellung einer Bauleitplanung und der Änderung des Flächennutzungsplanes zum einen der dringenden Nachfrage nach zusätzlichen Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Fürstenfeldbruck langfristig nachzukommen. Zum anderen sind die Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten ortsansässiger Betriebe und die Schaffung von weiteren wohnortnahen Arbeitsplätzen ein grundlegende Ziele der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes.
Die Darstellung eines Sondergebietes (SO) „Gewerblicher Gemeinbedarf“ als Vorhaltungsfläche für eine ehemals geplante mittlerweile anderweitig umgesetzte Erweiterung/ Verlagerung des städtischen Bauhofs und der Stadtwerke Fürstenfeldbruck soll, wie bereits in der nichtwirksamen Flächennutzungsplan Neuaufstellung von 2008 so dargestellt in ein Gewerbegebiet (GE) geändert werden.

Durch den o.g. Sachverhalt erwächst der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck gem. § 1 Abs. 3 BauGB zur Regelung der Städtebaulichen Entwicklung die städtebauliche Erforderlichkeit zur Aufstellung einer Bauleitplanung.

IV. Umgriff der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planungsumgriff:
Der Geltungsbereich (siehe Anlage 1) der nun zur Aufstellung vorliegenden 71. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans „GE Neurißfeld“ umfasst Teilflächen der Fl. Nrn. 394/5, 399, 401 und 935/6, sowie die Fl. Nrn. 400, , 936, 936/1, 937, 938, 939, 940/2 Gemarkung Puch und das Flurstück 774, Gemarkung Fürstenfeldbruck vollständig.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen umgrenzt:

1. Im Norden von bebauten Mischgebietsflächen (Wohnen und Gewerbe jenseits der Bundesstraße B 2
2. Im Osten von der Wilhelm-Busch-Straße
3. Im Süden von der Bundesstraße B 471
4. Im Westen von bebauten Gewerbegebietsflächen.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. **2,51 ha**.

Eigentumsverhältnisse:

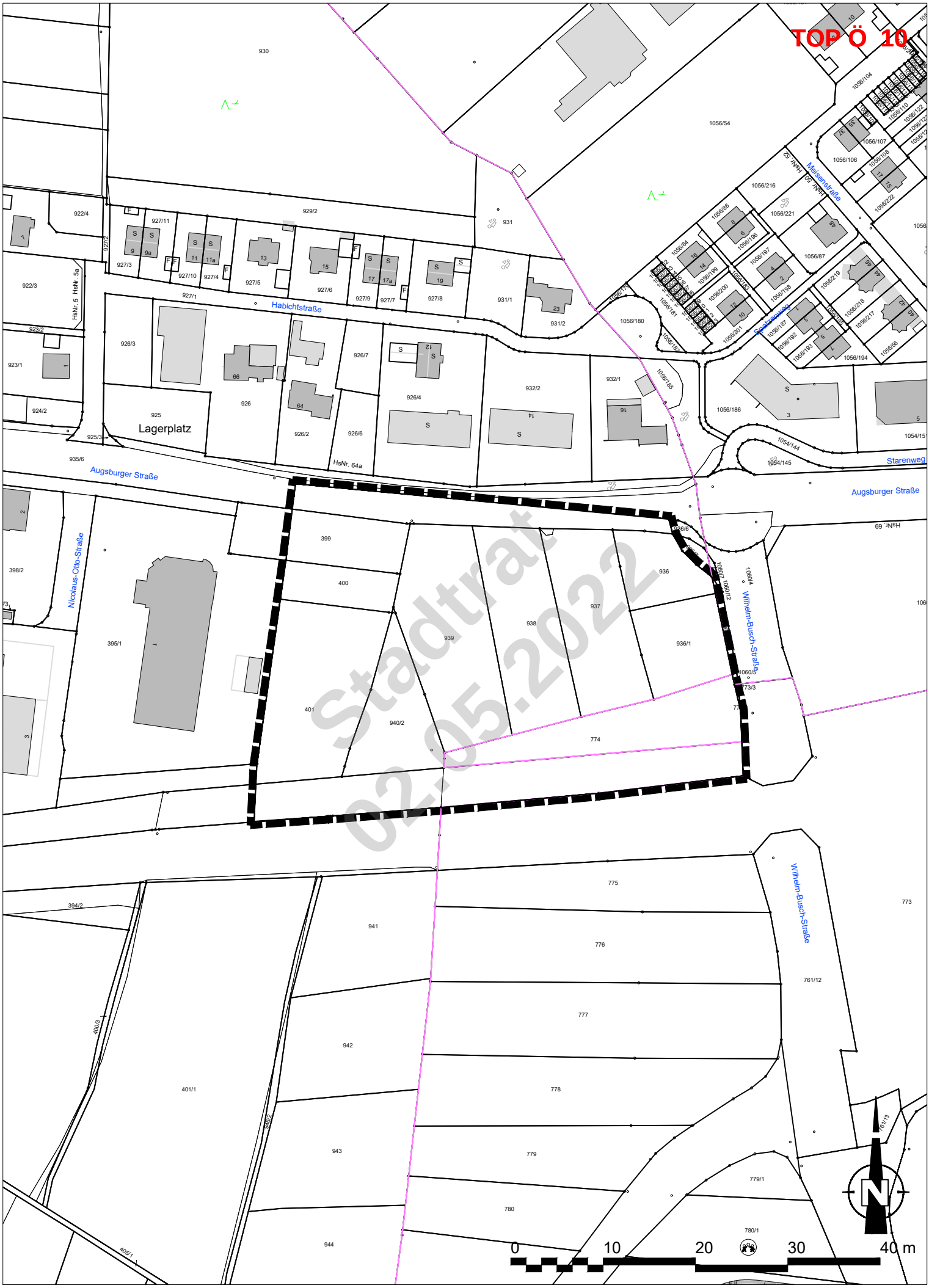
Im Planungsgebiet befinden sich mehrere Flurstücke in privatem Eigentum. Die übrigen Flächen befinden sich im Besitz der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck, bzw. im Besitz der Bundesrepublik Deutschland – Bundesstraßenverwaltung.

V. Verfahren

Für das Bauleitplanverfahren wird ein Regelverfahren vorgeschlagen. Zeitgleich wird im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28/9 „GE Neurißfeld“ durchgeführt (siehe separater Tagesordnungspunkt – Bebauungsplan Nr. 28/9 „GE Neurißfeld“ - Aufstellungsbeschluss). Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

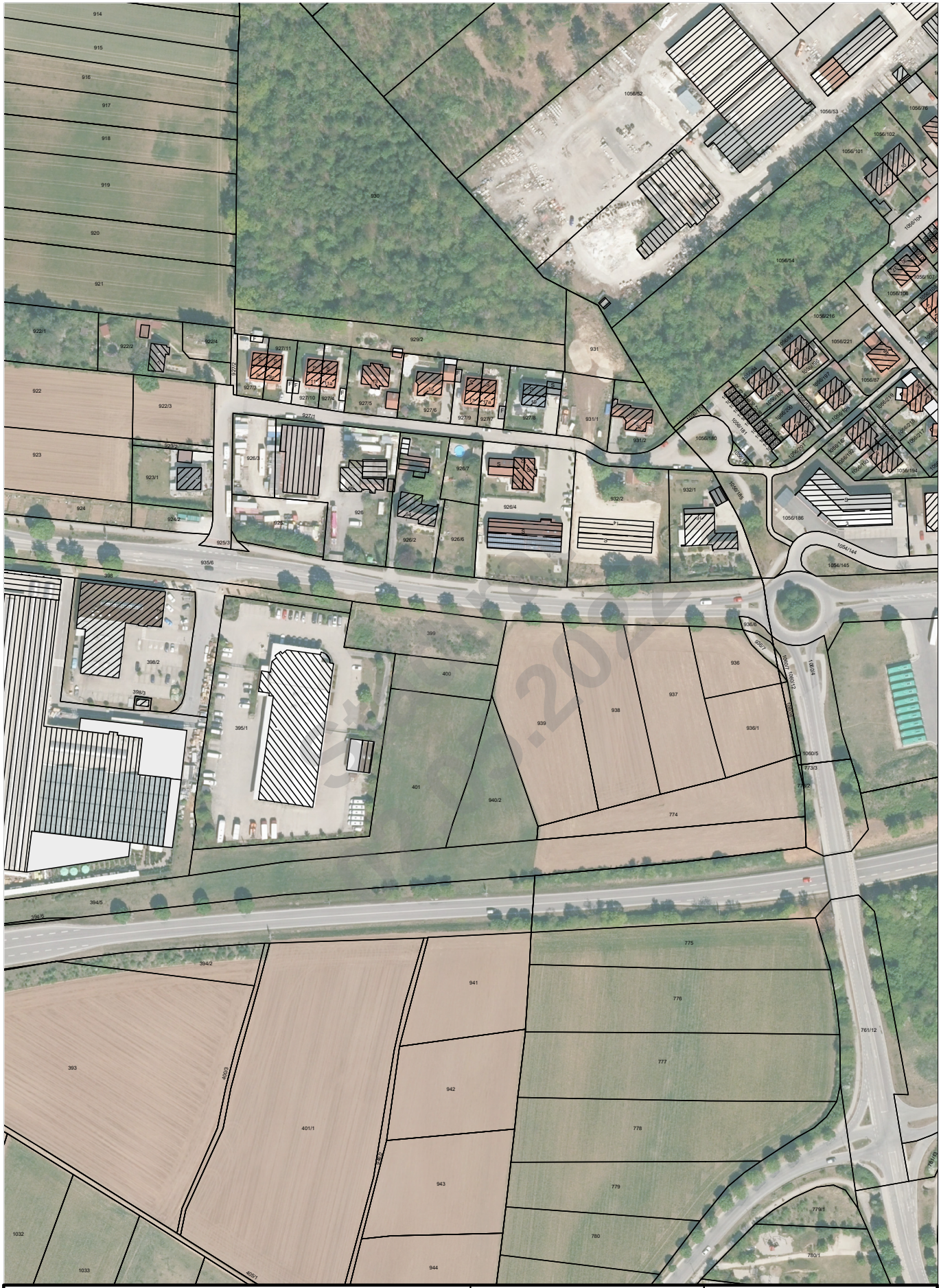
Abschließend kommt das Stadtbauamt zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.

Stadtrat 02.05.2022



Geltungsbereich 71. Änd. Flächennutzungsplan "GE Neurißfeld" M 1: 2.000

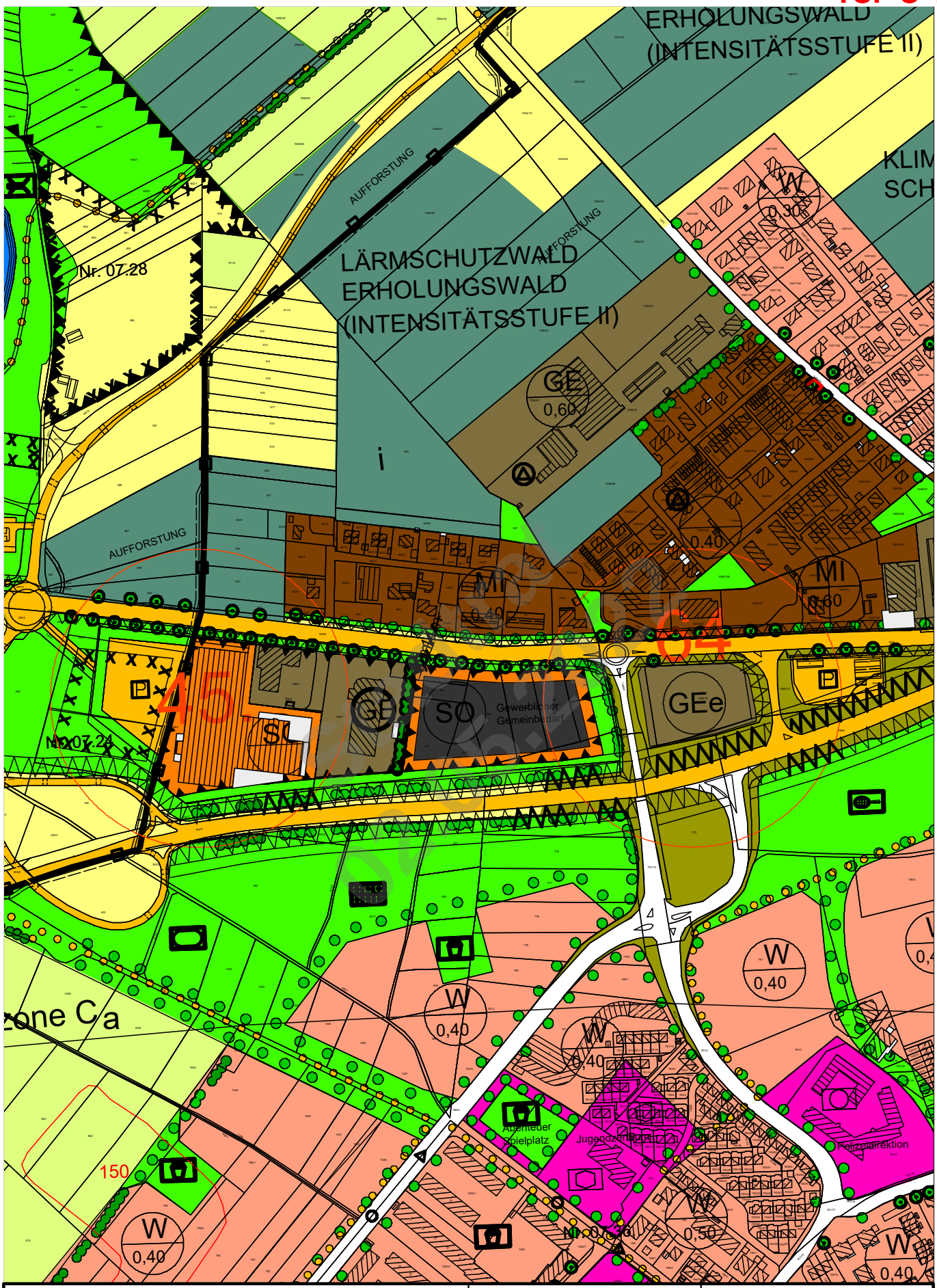
Stadtrat
02.05.2022



Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck
www.fuerstenfeldbruck.de
Tel.: 08141 281 0
Fax.:08141 281 X

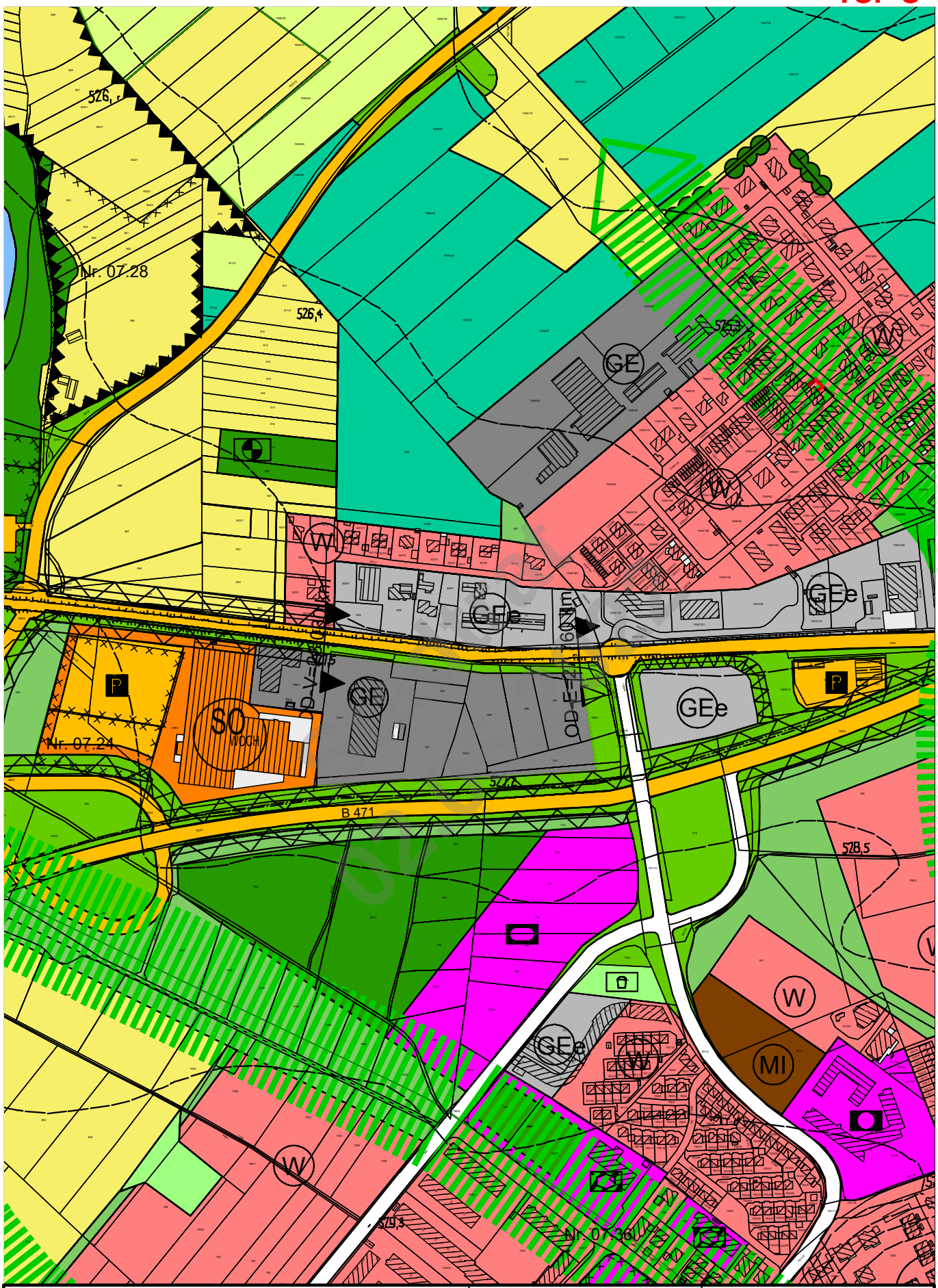
Bearbeitet: Zweckl	Datum: 22.09. 2021
Plan-Nr.:	Maßstab: 1:2500

Stadtrat
02.05.2022



Stadt Fürstenfeldbruck Hauptstraße 31 Tel.: 08141 281 0 82256 Fürstenfeldbruck Fax.:08141 281 X www.fuerstenfeldbruck.de	Bearbeitet: Zweckl	Datum: 22.09. 2021
	Plan-Nr.:	Maßstab: 1:5000

Stadtrat
02.05.2022



Stadt Fürstenfeldbruck Hauptstraße 31 82256 Fürstenfeldbruck www.fuerstenfeldbruck.de	Tel.: 08141 281 0 Fax.:08141 281 X	Bearbeitet: Zweckl	Datum: 22.09. 2021
		Plan-Nr.:	Maßstab: 1:5000

Stadtrat
02.05.2022

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2570/2021

30. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates				
Betreff/Sach-antragsnr.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/13-2 "Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord) Satzungsbeschluss			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	28.10.2021	
Verfasser	Erber, Elvira Schott, Carina	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	06.04.2022	Ö
2	**Stadtrat**	**Entscheidung**	**02.05.2022**	**Ö**
Anlagen:	1. Beschlussbuchauszüge Aufstellungsbeschluss PBA vom 15.02.2017 und STR vom 21.02.2017 (Vorentwurf) 2. Beschlussbuchauszug Billigungsbeschluss PBA vom 21.06.2017 Plan-zeichnung (Entwurf) 3. Beschlussbuchauszug PBA 06.12.2017 Teilung in Nord- und Südbereich 4. Beschlussbuchauszug ern. Billigungsbeschl. PBA 17.03.2021 (Entwurf II) 5. Stellungnahmen der Behörden Hinweise (1. – 3. Auslegung) 6. Stellungnahmen der Behörden Anregungen (1. – 3. Auslegung) 7. Stellungnahme Öffentlichkeitsbeteiligung			

Stadtrat 02.05.2022

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Unter Bezugnahme auf die vorberatenden Einzelbeschlüsse und den abschließenden Empfehlungsbeschluss des Planungs- und Bauausschuss wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan-Nr. 50-13-2 „Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)“ nach abschließender Abwägung der öffentlichen Belange als Satzung beschlossen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, erforderliche redaktionelle und formale Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan-Nr. 50-13-2 „Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)“ trägt das Datum des Stadtrats, den 02.05.2022.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

Klimarelevanz				
Umweltauswirkungen				
Finanzielle Auswirkungen				
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€	
Folgekosten			€	

Stadtrat 02.05.2022

Sachvortrag:

In der **Stadtratssitzung** vom 21.02.2017 (und davor am 15.02.2017 in der Planungs- und Bauausschuss Sitzung) wurde der Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50/13 „Östlich Industriestraße“ gefasst sowie dem **Vorentwurf zugestimmt**. Außerdem wurde die Verwaltung beauftragt, die **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 50/13 „Östlich Industriestraße“ gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB **durchzuführen** (s. Anlagen 1 u.2)**.**

Diese erfolgte im Zeitraum vom 09.03.2017 bis 10.04.2017.

Im **Planungs- und Bauausschuss vom** 21.06.2017 wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 50/13 „Östlich Industriestraße“ mit den in der Sitzungsvorlage aufgezeigten Änderungen **gebilligt** (siehe Anlage 3).

Die 2. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 07.09. – 13.10.2017.

Am **06.12.2017** wurde in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 50/13 „Östlich Industriestraße“ in einen Nordteil „Vorhabenbezogener BBP Nr. 50/13-2 „Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)“ und in einen Südteil „Vorhabenbezogener BBP Nr. 50/13-1 „Östlich Industriestraße Teil 1 (Süd)“ zu teilen.

So konnte der Bauantrag für den Bereich des Bebauungsplanes 50/13-1 aufgrund der gegebenen Planreife nach § 33 BauGB genehmigt werden und der Baubeginn erfolgen.

Der Satzungsbeschluss für den „Vorhabenbezogener BBP Nr. 50/13-1 „Östlich Industriestraße Teil 1 (Süd)“ erfolgte am **05.06.2019** im Planungs- und Bauausschuss und am **23.07.2019** im Stadtrat. In dieser Sitzung wurde neben dem Satzungsbeschluss auch die Frage der Herstellung der südlich an der Otl-Aicher-Str. gelegenen Parkplätze beraten und beschlossen, die 5 Parkplätze aus der Planung herauszunehmen. Der Antrag zur Erweiterung des Umgriffs nach Norden zur Errichtung eines Gehweges am Wendehammer wurde abgelehnt.

Aufgrund der negativen Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (2017) und der geänderten Planung (2020) erfolgten 2020 einige Gespräche von Seiten des Eigentümers mit der Regierung von Oberbayern. Am 16.09.2020 äußerte sich diese dann in einer Stellungnahme positiv zu der jetzigen Planung mit der Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und sozialer Einrichtung, da sie den Vorgaben des § 6a BauNVO entspricht.

Im PBA am 02.12.2020 wurde kein Billigungsbeschluss gefasst (s. Anlage 1c) sondern beschlossen, einen Arbeitskreis einzuberufen, welcher zu den Diskussionspunkten (Erschließung, Stellplätze, Baumerhalt, Tiefgaragenzufahrt, Otl-Aicher-Str.) zusammen mit den Eigentümern die bisherige Planung optimieren sollte.

Der Arbeitskreis trat am 20.01.2021 sowie am 19.02.2021 zusammen. Die Anregungen aus dem Arbeitskreis wurden aufgenommen und im PBA am 17.03.2021 beraten.

Stadtrat 06.05.2021

Am **17.03.2021** erfolgte im Planungs- und Bauausschuss der Beschluss eines erneuten Billigungsbeschlusses.

Vom 11.06. – einschließlich 13.07.2021 lag der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 4a Abs. 3 i.V. m § 3 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 3 PlanSiG dann erneut aus.

Im Folgenden werden die Stellungnahmen nur hinsichtlich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50/13-2 „Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)“ behandelt.

II. Behandlung der Stellungnahmen *(sh. auch Zusammenfassung unter III.)*

A <u>ANREGUNGEN AUS DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG</u>

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist eine Stellungnahme eingegangen.

Stadtrat 12.05.2022

Pkt.			Einwand/ Ja	Einwand/ nein	Hinweise
1.	Dipl.Bw (FH) Alfons Haaf Steuerkanzlei Haaf Bezirksstr.36 85716 Unterschleißheim	14.09.2017	**X**		**x**

Herr Haaf regt an, den Punkt 8.4.3 Sport- und Freizeitlärm zu überprüfen, da hier folgendes steht: „Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.“

Darüber hinaus bittet er im Rahmen des weiteren Genehmigungsverfahrens zu prüfen, inwieweit berücksichtigt wurde, dass durch die unmittelbar angrenzende Sportschule FFB sehr wohl Sport- und Freizeitlärm entstehen kann (z.B. durch Musik bei geöffneten Fenstern im Sommer). Herr Westner (Pächter von Herrn Haaf) möchte vermeiden, dass durch die vorgesehene Wohnbebauung der Ärger mit künftigen Nachbarn vorprogrammiert ist.

<u>Anmerkungen der Verwaltung:</u>
Der Einwand wurde bereits 2017 von Seiten des Vorhabenträgers überprüft. Damals wurde festgestellt, dass in dem Gutachten die nördliche Bebauung bereits berücksichtigt wurde und es zu keinerlei negativen Auswirkungen kommt. 2020 erfolgte aufgrund der konkreteren Gebäude- und Grundrissüberarbeitung nochmals eine Abfrage ob sich aufgrund der Planänderungen Änderungen ergeben haben. Der Einwand wurde bereits in dem letzten Gutachten (Stand 16.06.2020) berücksichtigt. Die beabsichtigte Planung verursacht keine negativen Auswirkungen auf die nördlich gelegene Sportschule Puch.

Der Punkt 8.4.3 wurde zum Billigungsbeschluss bereits entsprechend geändert.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ja-Stimmen: **Nein-Stimmen:**

B STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

Pkt.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Einwand/ Ja	Einwand/ nein	Hinweise
1.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck (AELF)	12.04.2017 15.09.2017		X X	
2	Amt für ländliche Entwicklung, München	14.03.2017 13.09.2017 10.06.2021		X X X	
3	Bayerischer Bauernverband, München				
4	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München				
5	Bund Naturschutz e.V.	10.04.2017 07.10.2017 11.07.2021	X X X		
6	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	15.09.2017 14.11.2017	W [1]	X	
7	DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München	07.04.2017 27.09.2017			X X
8	Deutsche Post Immobilienservice GmbH, Niederlassung München				
9	Deutsche Telekom AG, PTI 23	10.03.2017 06.09.2017 21.07.2021		X	X
10	Energie Südbayern GmbH	24.03.2017 15.09.2017			X X
11	Evang.-Luth. Pfarramt Erlöserkirche				
12	Evang.-Luth. Pfarramt Gnadenkirche Fürstenfeldbruck				
13	Fachhochschule für öffentliche Verwaltung und Rechtspflege in Bayern	28.03.2017 08.09.2017		X X	
14	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH	22.03.2017		X	
15	Gemeinde Alling	13.03.2017 08.09.2017 22.06.2021		x X X	
16	Gemeinde Emmering	04.10.2017 06.07.2021		X X	
17	Gemeinde Maisach	13.03.2017 11.09.2017		X X	

Stadtrat 02.05.2022

W[1] = Widerspruch, Rücknahme des Widerspruches erfolgte am 14.11.2017

Pkt.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Einwand/ Ja	Einwand/ nein	Hinweise
18	Stadt Olching	21.03.2017 12.09.2017 08.07.2021		X X X	
19	Gemeinde Schöngeising				
20	Handwerkskammer für Oberbayern	10.04.2017 10.10.2017 13.07.2021	 X	X X	
21	Immobilien Freistaat Bayern, Reginalvertretung Augsburg				
22	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	07.04.2017 06.10.2017 12.07.2021	 X X	X	X
23	Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region: Bayern	07.04.2017 10.04.2017 05.10.2017 05.07.2021		X X X	 X
24	Kath. Pfarramt -St.Bernhard-				
25	Kath. Pfarramt -St.Magdalena-				
26	Kreisbrandtrat Hubert Stefan und Inspktor Cornell	15.09.2017 24.06.2021	X X		X
27	Kreishandwerkerschaft				
28	Kreisheimatpflegerin Susanne Poller				
29	Kreisjugendring				
30	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (LBV) KG Fürsten-feldbruck				
31	Landratsamt Fürstenfeldbruck Referat 21	03.04.2017 10.04.2017 01.08.2017 10.10.2017 20.07.2021	X X X X X		 X X X X
32	LBV-Naturschutzinfozentrum Kreisgruppe FFB				
33	Münchener Verkehrs- und Ta-rifverbund GmbH				
34	Planungsverband Äußerer Wirt-schaftsraum München				
35	Regierung von Oberbayern - SG 800 / 801 Höhere Landespla-nung -	21.03.2017 04.10.2017 11.10.2017 02.07.2021	X X X	 X	
36	Regierung von Oberbayern Ge-werbeaufsichtsamt	23.03.2017 20.09.2017		X X	
37	Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern-				
38	Regionaler Planungsverband München	13.04.2017 11.10.2017 05.07.2021		X X X	
39	Staatl. Schulamt Fürstenfeld-bruck				
40	Staatliches Bauamt Freising - Servicestelle München -	10.04.2017 09.10.2017 22.06.2021		X X	X X X
41	Stadt Fürstenfeldbruck AL3 (Rechtswesen/ Ordnung/ Sozia-les) SG32	17.06.2021 15.07.2021	 X	X	

Stadtrat 02.05.2022

Pkt.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Einwand/ Ja	Einwand/ nein	Hinweise
42	**Stadt Fürstenfeldbruck Amt 1 (Allgemeine Verwaltung)**				
43	**Stadt Fürstenfeldbruck Amt 2 (Finanzverwaltung)**				
44	**Stadt Fürstenfeldbruck SG 41 (Stadtplanung)**				
45	**Stadt Fürstenfeldbruck SG 42 (Bauverwaltung)**				
46	**Stadt Fürstenfeldbruck SG 45 (Hochbau)**				
47	**Stadt Fürstenfeldbruck SG 44 (Tiefbau)**				
48	**Stadtbrandinspektor Michael Ott**				
49	**Stadtwerke Fürstenfeldbruck - Strom- und Fernwärmeversorgung -**				
50	**Stadtwerke Fürstenfeldbruck - Wasserversorgung -**				
51	**Umweltbeirat Georg Tscharke**	11.07.2021	**X**		**X**
52	**Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf**				
53	**Wasserwirtschaftsamt München**	23.03.2017 11.09.2017 09.06.2021	**X**		**X** **X** **X**
54	**Zweckverband zur Wasserversorgung**	09.03.2017		**X**	
55	**Bundeswehr**	18.09.2017		**X**	
56	**Herr Martin Haisch Verkehrsforum FFB**	11.03.2021	**x**		

Stadtrat 23.05.2022

B 1 **<u>Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind Äußerungen oder Anregungen eingegangen, jedoch sind keine erkennbaren oder schutzwürdigen Belange betroffen bzw. wurden die Belange ausreichend gewürdigt (Anlage 4)</u>**

- DB Services Immobilien GmbH vom 07.04.2017 und 27.09.2017
- Deutsche Telekom vom 10.03.2017, 06.09.2017 und 21.07.2021
- Energie Südbayern GmbH vom 24.03.2017 und 15.09.2017
- Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co.Kg Region:Bayern vom 07.04.2017, 10.04.2017, 05.10.2017 und 05.07.2021
- Staatliches Bauamt Freising vom 10.04.2017, 09.10.2017 und 22.06.2021

<u>Anmerkung der Verwaltung:</u>
In den o.g. Stellungnahmen werden Hinweise bzw. Anregungen geäußert, die sich vor allem auf Leitungstrassen beziehen. Entsprechende redaktionelle Ergänzungen wurden vorgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Ja-Stimmen: **Nein-Stimmen:**

B 2 Behörden und Träger öffentlicher Belange, von denen Äußerungen oder Anregungen eingegangen sind, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind (Anlage 4)

- Bund Naturschutz vom 10.04.2017, 07.10.2017 und 11.07.2021
- Handwerkskammer für Oberbayern vom 10.04.2017, 10.10.2017 und 13.07.2021
- Industrie- und Handelskammer vom 07.04.2017, 06.10.2017 und 12.07.2021
- Kreisbrandrat Hubert Stefan vom 15.09.2017 und Inspektor Cornell vom 24.06.2021
- Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 03.04.2017, 10.04.2017, 01.08.2017, 10.10.2017 und 20.07.2021
- Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanung - vom 21.03.2017, 04.10.2017, 11.10.2017 und 02.07.2021
- Stadt Fürstenfeldbruck SG 32 vom 17.06.2021 und 15.07.2021
- Umweltbeirat Georg Tscharke vom 11.07.2021
- Wasserwirtschaftsamt München vom 23.03.2017, 11.09.2017 und 09.06.2021
- Haisch Verkehrsforum FFB vom 11.03.2021

Stadtrat 02.05.2022

Punkt 5 Bund Naturschutz e.V.; Stellungnahmen vom 10.04.2017 und 07.10.2017

Stellungnahme (1. Auslegung) vom 10.04.2017

1. Fällung wertvollen Baumbestandes:

- Stellplätze ohne jedes Trenngrün grenzen an die Stellplätze der Sportschule.

Forderung:

- Einzeichnung des Baumbestandes,
- an der Nordgrenze des MK2 den Erhalt des Baumbestandes und einen mind. 5 m breiten Grünstreifen als Trenngrün nach Norden zur Sportschule,
- entlang der Industriestraße an der Westseite von MK2 ebenfalls Erhaltung des Baumbestandes.

2. Verkehrsprobleme Otl-Aicher-Straße

- Verkehrsbelastung Otl-Aicher-Straße
- Anlieferung Entsorgung und das Rangieren auf der privaten Fläche
- Erhebliche Bedenken bezüglich der Verkehrssicherheit aufgrund fehlender separater Geh- und Radwege

3. Geh- und Radweg Industriestraße

- bestehender Gehweg sei mit nur 2 m Breite zu schmal

Forderung:

- Mindestbreite von 3,0 m

4. Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere

- Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere fehlt unter E 6.6 der textlichen Festsetzungen; Anregung: bei Zäunen und Stützmauern Durchlassmöglichkeiten zu schaffen

5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

- Unter E 9.1 sollte die Größe und die Mindestanzahl je 100 qm festgesetzt werden.
- Aus dem BBP gehe nicht hervor, welcher (Größen-) Ordnung die geplanten Gehölze angehören

6. Fehlendes Kinderhaus

- Anregung, die dringend benötigten Plätze in fußläufiger Entfernung mit zu errichten.

Stadtrat 02.05.2022

Anmerkung der Verwaltung gebilligt:

1. Fällung wertvollen Baumbestandes:

Der Baumbestand wurde in der Planzeichnung ergänzt.
Entgegen der Planung der ersten Auslegung in 2017 (damals war eine Rodung für den Bereich von insgesamt 44 Bäumen der 1. und 2. Ordnung vorgesehen) werden in der aktuellen Planung von 2020 insgesamt 33 Bäume der 1. und 2. Ordnung gefällt. In der Planung 2017 war eine Neuplanung von 58 Bäumen (18 1. Ordnung und 40 2. Ordnung) vorgesehen. Die Planung von 2020 sieht 40 Bäume (29 1. Ordnung incl. 11 Bestandsbäume und 11 2. Ordnung) vor.
Entsprechende Ersatzplanzungen sind auf der gleichen Flurnummer geplant.
Entgegen der Stellungnahme ist nach Norden hin ein Grünstreifen geplant, der Bestandsbäume und Stellplätze enthält. Die Stellplätze verteilen sich zu gleichen Teilen nördlich und südlich der Straße. So verbleibt eine Trennung zu den nördlich angrenzenden Grundstücken mit Grün erhalten, bestehend aus Fläche und Bäumen sowie mit einigen Stellplätzen.

2. Verkehrsprobleme Otl-Aicher-Straße

Ein Verkehrsgutachten, welches den Unterlagen in der ersten Auslegung beilag, zeigt die Machbarkeit des Vorhabens auf. Dieses zeigt auch, dass bzgl. der Verkehrssicherheit keine grundsätzlichen Bedenken zu erwarten sind. Die Tiefgaragenzufahrt wurde von Norden nach Süden verlegt. So wurde der Verkehr nördlich der Bebauung des B-Planes 50/13-2 verringert. Aufgrund der neuen Planungen von 2020 wurde der Verkehr nochmals überprüft. Diese Überprüfung erbrachten keinerlei Verschlechterung hinsichtlich des vorherigen Standes des Gutachtens.

3. Geh- und Radweg Industriestraße
Die Breite wurde auf 2,50 m geändert.

4. Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere
Unter E 6.7 Höhe der Einfriedung wurde folgendes ergänzt: „max. 1,30 m ab fertigem Gelände, die Einzäunung ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barriere darstellt (mind. 10 cm Bodenabstand);

5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
In der Planzeichnung des Bebauungsplans sowie im Außenanlagenplan zum Vorhabenplan ist die Zahl der zu pflanzenden Bäume hinreichend festgelegt und wird als ausreichend erachtet. Eine Ergänzung zur Mindestanzahl pro Fläche wird daher für nicht erforderlich erachtet.
Das grünplanerische Konzept sieht Bäume 1. Ordnung entlang der Otl-Aicher-Straße sowie der Industriestraße vor. Rückwärtig sind aufgrund der Höhenentwicklung keine Bäume 1. Ordnung geplant. In den grünordnerischen Festsetzungen Nr. 9,10 und der Artenliste unter Nr. 12 ist die geforderte Größe der zu pflanzenden Bäume hinreichend festgelegt. Daher besteht diesbezüglich kein Ergänzungsbedarf.

6. Fehlendes Kinderhaus
*Eine Kinderbetreuungseinrichtung **ist** in räumlicher Nähe zum Planungsgebiet **beabsichtigt**. An der bisherigen Planung wird festgehalten.*

Stadtrat 02.05.2022

<u>Stellungnahme (2. Auslegung) vom 07.10.2017</u>

1. Fällung wertvollen Baumbestandes
Von Seiten des Bund Naturschutzes wird das Ausmaß angemahnt. 35 große und 35 kleine Bäume fallen der Bebauung zum Opfer. Diese Fällung wird als unverantwortlich angesehen. Die vorhandene städtebauliche Gliederung durch die Bäume mit den kleinklimatischen Funktionen gehen verloren. Es wird deshalb nochmals der Erhalt des Baumbestandes gefordert.

Ferner wird gefordert die Bäume nicht vorzeitig abzuholzen, sondern das Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes abzuwarten. Der Bebauungsplan in seiner Nordhälfte (2. BA) wird abgelehnt.

2. unzureichender Ausgleich durch Neupflanzungen
Es sei kein adäquater Ersatz für die Bäume angedacht. Im Südteil sind entlang der Straße nur 11 Bäume 1. Ordnung geplant, im Nordteil kein einziger. Der Großteil der Neuanpflanzungen sind kleine Bäume und Sträucher, überwiegend mit begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten durch das geringe Erdreich über der Tiefgarage im MU und MK.

3. Verkehrsprobleme Otl-Aicher-Straße
Es werden Bedenken in Bezug auf die Rangiervorgänge (Rückwärtsfahrten!) erneut vorgebracht.

4. Verkehrsprobleme Industriestraße
Problematisch wird der Anlieferverkehr des Drogeriemarktes gesehen, da dies rückwärts von der gegenüberliegenden Fahrbahnseite erfolgen muss und so der Verkehr unterbrochen wird. Es wird nach angedachten Lichtsignalanlagen oder sonstigen verkehrsrechtlichen Maßnahmen gefragt.

5. Geh- und Radweg Industriestraße
Es wird auf die in der vorherigen Stellungnahme geforderten 3 m Breite hingewiesen. Es wird daher davon ausgegangen, dass der Radverkehr deshalb im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt wird, der Gehweg aber gleichzeitig für Radfahrer frei gegeben ist.

Anmerkung der Verwaltung:

1. Fällung wertvollen Baumbestandes
2. unzureichender Ausgleich durch Neupflanzungen
Auf die Bestandsbeschreibung (siehe Anmerkungen zur Stellungnahme vom 10.04.2017) wird verwiesen. Eine Ergänzung der Anzahl der Bestandsgehölze wurde redaktionell ergänzt. Den aktuellen Planungen ging ein umfangreicher Planungsprozess voraus. Die Dachbegrünung im südlichen Bereich führt im Ergebnis zu einer Mehrbegrünung und einer Entsiegelung im Gebiet. Die Rodung dafür fand in den vorgesehenen Wintermonaten statt.
Im Vergleich der Planung von 2017 zur jetzigen Planung im Nordteil ist auszuführen, dass in der jetzigen Planung insgesamt weniger Bäume gepflanzt werden sollen als noch in 2017. Allerdings handelt es sich bei den Bäumen in der Planung von 2020 um den Erhalt vieler Bestandsbäume 1. Ordnung (11) im Gegensatz zur Planung von 2017 (Rodung aller 44 Bestandsbäume). Die Planung von 2017 wurde unter dem Aspekt des Erhalts der Bestandsgehölze im Norden des Grundstückes umgeplant. Dabei sind die Bestandsgehölze, gerade weil diese eine gewachsene Gehölzstruktur bilden, von deutlich höherer Qualität als Neupflanzungen oder Gehölze 2. Ordnung und sind ein Trittstein für die Fauna in diesem Bereich. Das Pflanzkonzept 2020 ist durch dem Erhalt des nördlichen Gehölzbestandes deutlich dem Konzept von 2017 vorzuziehen.

3. Verkehrsprobleme Otl-Aicher-Straße
Ein Verkehrsgutachten, welches den Unterlagen in der zweiten Auslegung beilag, zeigt die Machbarkeit des Vorhabens auf. Dieses zeigt auch, dass bzgl. der Verkehrssicherheit keine erheblichen Bedenken zu erwarten sind. An der bisherigen Planung wird festgehalten.

4. Verkehrsprobleme Industriestraße
Ein Verkehrsgutachten, welches den Unterlagen (2. Auslegung) beilag, zeigt die Machbarkeit des Vorhabens auf. Dieses zeigt auch, dass bzgl. der Verkehrssicherheit keine erheblichen Bedenken zu erwarten sind. Das Rückwärtseinfahren erfordert ggf. eine zweite Person zum Einweisen. An der bisherigen Planung sollte festgehalten werden.

5. Geh- und Radweg Industriestraße
Die Änderung des Geh- und Radweges auf 2,5 m nach dem Billigungsbeschluss am 21.06.2017 wird als ausreichend angesehen. Ob eine Zuordnung stattfindet, kann über den Bebauungsplan nicht geregelt werden. Dies ist eine verkehrsrechtliche Regelung die seitens der Stadt Fürstenfeldbruck zu einem späteren Zeitpunkt getroffen wird.

Stellungnahme (im Rahmen der 3. Auslegung) vom 11.07.2021

1. Bebauungsdichte und sommerlicher Hitzeschutz:
Anregung:
- den Baumbestand weitesgehend zu erhalten
- viele befestigte Flächen mit versickerungsfähigen Belägen

Stadtrat 02.05.2022

- alle Flachdächer zu begrünen
- Begrünung der Dachterrassen üppig, auch unter und zwischen den PV Elementen
- Fassadenfläche begrünen
- Fassadenmaterialien wie Holz zu wählen

2. Klimaneutrale Bauweise
Anregung der Festsetzung „klimaneutrales Bauen“, CO2 neutrale Holzbauweise

3. Photovoltaik und Solarthermie
Anregung: alle geeigneten Flachdächer, Dach- und eventuell auch Fassadenflächen mit Photovoltaik– oder Solarthermie Anlagen zu bestücken.

4. Fassaden- und Dachbegrünung
- Als Wärmedämmung, Schutz gegen Witterung, Schutz vor UV Strahlung, Verlangsamung des Wasserkreislaufes, Kühlung, vielfältiger Lebensraum, Blühen

Anregung: Dach und Fassadenflächen nach der aktuellen Gestaltungssatzung der Stadt FFB mit hochwüchsigen, andauernden Kletterpflanzen zu begrünen, vor allem an den Nordfassaden.

5. Grünordnung – Blühwiesen
Anregung: Mind. 25 % der Wiesen als Blühwiesen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Pflegekonzept

6. Baumschutz
Anregung: Neupflanzungen entlang der Industrie- und der Otl-Aicher Straße mit „gleichwertigen“ Bäumen ausschließlich 1. Ordnung zu bestücken.

7. Geh- und Radweg Industriestraße
Anregung: Verbreiterung des Gehweges auf 3,0 m

8. Fahrradstellplätze
Anregung: Hauseingänge mit ausreichend Fahrradabstellplätzen zu versehen, überdacht und beleuchtet, Anschlüsse für E Bikes, geräumige Aufzüge

9. Verkehrsberuhigung Otl-Aicher-Straße
Anregung: Die Stichstraße als verkehrsberuhigten Bereich festzusetzen, mit Sperrung (Anlieger und Lieferverkehr frei). Einmündungsbereich an der Industriestraße baulich so, dass der Gehweg einschließlich seines Pflasterbelages entlang der Industriestraße eben durchläuft. Erneut wird angeregt, aus Gründen der Verkehrssicherheit den nordseitigen Gehweg zumindest farblich über den Wendehammer zu markieren und so mit dem auf der Ostseite anschließenden Geh- und Radweg zu verbinden.

<u>Anmerkungen der Verwaltung:</u>

1. Bebauungsdichte und sommerlicher Hitzeschutz:
Die Hinweise werden redaktionell in die Begründung unter Punkt 7 Klimaschutz aufgenommen.

Stadtrat 02.05.2022

Der bestehende Baumbestand wurde, soweit möglich erhalten und die Beläge der Stellplätze als versickerungsfähig festgesetzt. Es wird wie in der Freiflächenplanung festgelegt, der gesamte Innenhof begrünt. Entlang der Industriestraße und der Otl-Aicher-Str. werden Großbäume neu gepflanzt.
Die Begrünung von Fahrradstellplätzen, der Fassaden und der Gebäudedächer (nur Haus 3 und 4) war zuerst von Seiten des Vorhabenträgers nicht vorgesehen und nicht gewünscht.
Die Fassadenbegrünung wird als zulässige Nutzung in den Festsetzungen unter Ziffer 9 Pflanz- / Saatmaßnahmen. sowie in die Begründung unter Ziffer 8.2.5 Örtliche Bauvorschriften aufgenommen, mit dem Ziel der Umsetzung, wo dies möglich ist. Die Nordfassade westlich der TG-Einfahrt wird mit einer Fassadenbegrünung ausgeführt.

Die Gestaltungssatzung ist erst kürzlich in Kraft getreten, es wird deshalb auf die Anregung insofern eingegangen, dass an der Nordfassade westlich der TG-Einfahrt eine Fassadenbegrünung vorgenommen wird.

Bezüglich der Dachbegrünung ist diese bereits als zulässige Nutzung in den Festsetzungen aufgeführt und wird in der Grünordnung unter Ziffer 9 Pflanz- / Saatmaßnahmen, sowie in die Begründung unter Ziffer 8.2.5 Örtliche Bauvorschriften aufgenommen, mit dem Ziel überall wo keine regenerative Dachnutzung erfolgt, eine Dachbegrünung umzusetzen. Die Häuser 1 und 2 sind tiefer und erhalten eine Dachbegrünung. Außerdem ist im Obergeschoss ein Rücksprung des Baukörpers vorgesehen, um diesen städtebaulich zu optimieren. Dieser Rücksprung erhält ebenfalls eine Dachbegrünung. Entsprechend der o.g. Ausführung wird dies für Haus 1,2,3 festgesetzt.
Die Begrünung der Stützen des Fahrrad-Unterstandes ist möglich.

Das Fassadenmaterial wird nicht festgesetzt, da es von Seiten des Vorhabenträgers nicht sinnvoll und ökologisch erscheint, auf die Putzfassade noch eine Holzfassade drauf zu setzen.

Stadtrat 02.05.2022

2. Klimaneutrale Bauweise
Die Hinweise werden redaktionell in die Begründung unter Punkt 7 Klimaschutz aufgenommen. Die Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie ist in den Festsetzungen aufgeführt. Eine Holzbauweise des Gebäudes ist nicht vorgesehen. Der Architekt sieht eine Massivbauweise vor, da es sich um eine städtisch ausgerichtete Entwicklung handelt, die nicht zwingend eine Oberflächengestaltung der Fassade aus Holz erfordert. Dies wäre bei einer ländlichen Bebauung nachvollziehbar, jedoch hier lt. Vorhabenträger nicht zielführend und auch nicht notwendig. Außerdem sind die vorgesehenen farblich gliedernden Elemente bei den Hauptkörpern nur als Farbauftrag auf Putzfassade denkbar.

Wir befinden uns in einem Gewerbegebiet mit der Nutzungskategorie MU. Von Seiten des Vorhabenträgers wird es als nicht sinnvoll und ökologisch erachtet auf die Putzfassade noch eine Holzfassade drauf zu setzen.

3. Photovoltaik und Solarthermie
Die Hinweise werden redaktionell in die Begründung unter Punkt 7 Klimaschutz aufgenommen. In der vorliegenden Planung zu getroffenen Aussagen und Festsetzungen werden bereits Aussagen zur Photovoltaik getroffen.
Bei E) Textliche Festsetzungen unter 6 Örtliche Bauvorschriften werden die Nutzung von Solar- und Photovoltaikmodulen bei Haupt- und Zubehöranlagen festgesetzt.

Auf Haus 3 entlang der Zufahrt wird Photovoltaik geplant. Abhängig von der erforderlichen Solarthermie auf Haus 4 wird die Restfläche eine Dachbegrünung erhalten. Die Häuser 1 und 2 sind tiefer und erhalten eine Dachbegrünung.

4. Fassaden- und Dachbegrünung

Die Hinweise werden redaktionell in die Begründung unter Punkt 7 Klimaschutz aufgenommen. In der vorliegenden Planung bereits getroffene Aussagen und Festsetzungen werden bereits Aussagen zur Dachbegrünung auf der Tiefgarage getroffen. Außerdem erhält Haus 1 + 2 komplett eine Dachbegrünung. Die restlichen Häuser 3 und 4 erhalten Photovoltaik.
Bei der Arbeitskreissitzung am 19.02.2021 wurde der Wunsch zur Fassadengestaltung geäußert, besonders bei den Laubengängen, „bewegliche Paneele" anzubringen. Eine Fassadenbegrünung wurde hier nicht vorgeschlagen. Außerdem ist im Obergeschoss ein Rücksprung des Baukörpers vorgesehen, um diesen städtebaulich zu optimieren. Dieser Rücksprung erhält ebenfalls eine Dachbegrünung.

Die Fassadenbegrünung wird als zulässige Nutzung in den Festsetzungen unter Ziffer 9 Pflanz- / Saatmaßnahmen, sowie in die Begründung unter Ziffer 8.2.5 Örtliche Bauvorschriften aufgenommen. Die Nordfassade westlich der TG-Einfahrt wird begrünt. Die Gestaltungssatzung ist erst kürzlich in Kraft getreten, es wird deshalb auf die Anregung insofern eingegangen, dass an der Nordfassade westlich der TG Einfahrt eine Fassadenbegrünung vorgenommen wird.

Bezüglich der Dachbegrünung ist diese bereits als zulässige Nutzung in den Festsetzungen aufgeführt und wird in der Grünordnung unter Ziffer 9 Pflanz- / Saatmaßnahmen, sowie in die Begründung unter Ziffer 8.2.5 Örtliche Bauvorschriften aufgenommen, mit dem Ziel überall wo keine regenerative Dachnutzung erfolgt, eine Dachbegrünung umzusetzen. Die Häuser 1 und 2 sind tiefer und erhalten eine Dachbegrünung. Außerdem ist im Obergeschoss ein Rücksprung des Baukörpers vorgesehen, um diesen städtebaulich zu optimieren. Dieser Rücksprung erhält ebenfalls eine Dachbegrünung. Im Haus 4 wird die von der Solarthermie nicht genutzte Fläche ebenfalls begrünt. Eine Begrünung der Stützen des Fahrradunterstandes ist zulässig.

Stadtrat 02.08.2022

5. Grünordnung – Blühwiesen

Unter Punkt 10.1 Pflanz- und Saatarbeiten bei den Festsetzungen im Grünordnungsplan wird folgendes ergänzt: „Es wird empfohlen mindestens 25 % der Wiesenflächen als Blühwiesen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Mahd soll als Streifenmahd 1x pro Jahr nach der Blüte und Aussamung Anfang Oktober auf 70 % der Blühflächen erfolgen, wo dies aus verkehrstechnischen Gründen möglich ist. 30 % der Blühflächen bleiben stehen und werden erst im darauffolgenden Frühjahr gemäht werden. Das Mähgut soll nach Möglichkeit 2-3 Tage liegen bleiben und muss dann zwingend abgefahren werden."

6. Baumschutz

Da gerade entlang der Industriestraße durch die geplante Bebauung nur für kleinkronige Bäume ausreichend Wurzelraum zur Verfügung steht, können nur entlang der Otl-Aicher-Straße Bäume 1. Ordnung gepflanzt werden, wenn ein entsprechendes Baumsubstrat verwendet wird. Unter Punkt 9.1 wird folgendes ergänzt: „Entlang der Otl–Aicher-Straße sind Bäume 1. Ordnung mit ausreichendem Baumsubstrat gem. ZTV-Vegtra-Mü zu pflanzen."

7. Geh- und Radweg Industriestraße

In der vorliegenden Planung werden bereits Aussagen und Festsetzungen zum Gehweg getroffen. Darüber hinaus geforderte Vorgaben festzusetzen oder Änderungen vorzunehmen, werden als nicht erforderlich erachtet.
Die Forderung aus der Arbeitskreissitzung am 19.02.2021, den Gehweg von 1,90 m auf 2,50 m zu verbreitern, wurde umgesetzt. Eine Verbreiterung auf 3,0 m wurde hier nicht gefordert.

8. Fahrradstellplätze

Es sind ausreichend oberirdische Fahrradstellplätze eingeplant. Diese wurden im Vorfeld entsprechend abgestimmt und erarbeitet. Weitere Veranlassungen bezüglich E-Bike-Ladestationen und Aufzuggrößen werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens auf dieser Planungsebene als nicht notwendig erachtet.
Aus der Arbeitskreissitzung am 19.02.2021 wurden die Wünsche, die Fahrradstellplätze im Innenhof an die nordwestliche Ecke aus Rücksicht der Großbaumwurzel zu verlegen, Fahrradstellplätze außerhalb des Innenhofes an der Industriestraße für Anhänger und Lastenräder vorzusehen, aufgenommen. Die Möglichkeit von Kombinationen von abschließbaren Fahrradboxen (begrünt) und Fahrradständern sollte überlegt werden, immer im Hinblick auf einen offenen Eindruck des Hofes mit möglichst wenigen Einbauten, da die Hoffläche begrenzt ist.

9. Verkehrsberuhigung Otl-Aicher-Straße

Es werden weitere Festsetzungen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens auf dieser Planungsebene als nicht notwendig erachtet. Die Gestaltung der Gehwege wird im Zuge der Bauantragsstellung und der Ausführungsplanung festgelegt.
Im Verkehrsgutachten wurde aufgezeigt, dass keine erheblichen Bedenken bezüglich der Verkehrsbelastung zu erwarten sind. Es wurden zur Beruhigung 5 Stellplätze aus der Planung beim V+E 50/13-1 herausgenommen.

Sekretariat 02.05.2022

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Redaktionelle Ergänzungen werden vorgenommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: **Nein-Stimmen:**

Punkt 20 Handwerkskammer für Oberbayern, Stellungnahmen vom 10.04.2017, 10.10.2017 und 13.07.2021

In den Stellungnahmen vom 10.04.2017 und 10.10.2017 gab es keine Einwände. In der Stellungnahme vom 13.07.2021 wird auf die Gebietskategorie und die damit verbundenen Schwierigkeiten für Gewerbegebiete hingewiesen, auf die unterschiedlichen schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe und die Weiterentwicklungsmöglichkeiten für Handwerksbetriebe. Auf die Stellplatzproblematik für Fahrzeuge für Handwerksbetriebe wird hingewiesen. Es wird der Wunsch des gleichwertigen Ersetzens für wegfallende Flächen für Gewerbe/ Handwerksbetriebe an anderer Stelle in der Stadt vorgebracht.

Anmerkungen der Verwaltung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt sieht jedoch keinen Anlass zur Änderung der Festsetzung als MU (Urbanes Gebiet). Durch die Aufnahme der Nutzungskategorie d. MU hat d. Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen, an geeigneten Standorten das Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung zu ermöglichen, ohne dass dies vom Grundsatz eine Einschränkung der bestehenden, gewerblichen Nutzung im Umfeld bedeutet. Immissionsrechtlich ist auf Grund der festgesetzten Nutzungskategorie des MU, unter Berücksichtigung der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung, mit keiner Einschränkung der umliegenden gewerblichen Nutzung zu rechnen. Diese Zielsetzung ist in der vorliegenden Planung vollständig berücksichtigt und bedarf keiner Änderung.
Es besteht keine Veranlassung die Stellplatzanzahl zu erhöhen, da ja auch ausreichend Tiefgaragenstellplätze geplant sind. Das vorliegende Stellplatzkonzept wurde im Vorfeld der Planung ausführlich erarbeitet und mit allen Beteiligten abgestimmt.
Neben den oberirdischen Stellplätzen werden auch TG-Stellplätze für die gewerbliche Nutzung vorgesehen. Eine konkrete Zuordnung steht noch nicht fest, da dies in diesem Planstadium nicht möglich ist, da noch nicht feststeht, wo sich welches Gewerbe befinden wird.
Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Durch die vorliegende Planung werden, da dringend Wohnraum benötigt wird, explizit aus diesem Grund Wohn*flächen geschaffen, die jedoch auch die Integration von nicht störender Gewerbenutzung beinhaltet. Die Zielsetzungen der Stadt sind dahingehend bereits ausführlich erörtert.*

Stadtrat 02.05.2022

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Redaktionelle Ergänzungen werden vorgenommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: **Nein-Stimmen:**

Punkt 22 Industrie- und Handelskammer; Stellungnahmen vom 07.04.2017, 06.10.2017 und 12.07.2021

Stellungnahme (1. Auslegung) vom 07.04.2017
Keinerlei Bedenken. Entwicklung in dem Bereich wird begrüßt.

Stellungnahme (2. Auslegung) vom 06.10.2017

Die Verwendung der neuen Gebietstypologie wird begrüßt. Es wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet eher einem reinen Wohngebiet (WR) entspricht aufgrund der getroffenen Festsetzungen, Verhinderungsplanung, Konflikt mit zukünftigen und derzeitigen Anwohnern hinsichtlich der Lärm-Richtwerte, aufgrund der jetzigen Festsetzungen

Anmerkungen der Verwaltung:
Die Zusammensetzung des MU Gebietes hat sich durch Weiterentwicklung der Planung 2020 geändert. So sind gem. § 6a BauNVO im MU neben Wohnen auch die gewerbliche und soziale Nutzung vorgesehen.

Stellungnahme (3. Auslegung) vom 12.07.2021

Kritisch wird hier die Umwidmung von Gewerbegebieten hin zu Mischgebieten (hier MU) gesehen. Hinweis auf die damit verbundenen Veränderungen hinsichtlich der zulässigen Immissionswerte und die späteren Abwehransprüche der Wohnnutzung gegen die angrenzenden gewerblichen Nutzungen.

In den Planunterlagen sollte auf Geruchs- und Immissionsbelastungen hingewiesen und entsprechende Abwehransprüche ausgeschlossen werden. Die Festsetzungen aus dem Lärmgutachten sind entsprechend umzusetzen. Anregung die Formulierung dahingehend zu ändern, dass "Es zu möglichen Geruchsimmissionen aus den angrenzenden Gewerbe- und Industrienutzungen kommen kann und diese zu dulden sind.".

Das Urbane Gebiet (MU) erlaubt, im Erdgeschoss jeweils an der Straßenseite eine Wohnnutzung auszuschließen (§6a Abs. 4 S.1 Nr. 1 BauNVO). Es wird angeregt von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen und dies entsprechend in der Begründung oder Satzung festzusetzen.

Anmerkungen der Verwaltung:
Der Hinweis zur Gebietskategorie wird zur Kenntnis genommen. Durch die Aufnahme der Nutzungskategorie d. MU hat d. Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen, an geeigneten Standorten das Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung zu ermöglichen, ohne dass dies vom Grundsatz eine Einschränkung der bestehenden, gewerblichen Nutzung im Umfeld bedeutet. Diese Zielsetzung ist in der vorliegenden Planung vollständig berücksichtigt und bedarf keiner Änderung.
Folgende Formulierung wird in die Begründung unter Punkt 8.4.4 aufgenommen: „Aus den angrenzenden Gewerbe- und Industrienutzungen kann es jedoch zu möglichen Geruchsimmissionen kommen, die zu dulden sind."

Es wird keine Veranlassung zum Ausschluss der Wohnnutzung der straßenseitigen Erdgeschosse gesehen.

Sitzung 02.08.2021

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Redaktionelle Ergänzungen werden vorgenommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: **Nein-Stimmen:**

Punkt 26 Kreisbrandrat Hubert Stefan Stellungnahme vom 15.09.2017 und Inspektor Cornell vom 24.06.2021

Stellungnahme (2. Auslegung) vom 15.09.2017

Abwehrender Brandschutz und Technischer Hilfsdienst
Der abwehrende Brandschutz und der Technische Hilfsdienst sind Pflichtaufgaben der Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich (Art. 1 Abs. 1 BayFwG).

Einhaltung der Hilfsfrist: Es wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet auf Grundlage des aktuell vorliegenden Feuerwehrbedarfsplans der Stadt Fürstenfeldbruck (Stand 2016) von den Feuerwehren der Stadt Fürstenfeldbruck innerhalb der Hilfsfrist nicht erreicht werden kann.
Eine wirksame Rettungs- und Brandbekämpfungsmaßnahme bei Einhaltung der Hilfsfrist sei daher nicht möglich.
Es wird darauf hingewiesen, dass demzufolge der zweite Rettungsweg bei den zu errichtenden Gebäuden dann jeweils baulich sichergestellt werden muss und Abklärung, inwieweit innerhalb der Hilfsfrist von der Feuerwehr wirksame Brandbekämpfungsmaßnahmen durchgeführt werden können.

Löschwasserversorgung: Hinweis auf Art.1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG sowie auf die „Technischen Regeln des DVGW“ Arbeitsblätter W331 und 405. Maximale Entfernung von Hydrant zum jeweiligen Hauptzugang 80 m.

Erreichbarkeit: Hinweis auf den Abstand der Gebäude von den öffentlichen Verkehrsflächen von max. 50 m und entsprechende Zufahrten und Durchfahrten bei mehr als 50 m.

Verkehrsberuhigung: Hinweis, dass verkehrsberuhigende Einbauten nicht zur Behinderung der Einsatzfahrzeuge führen.

Rettungswege: Hinweis, dass Aufenthaltsräume von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein müssen.

Kraftfahrzeugstellplätze: Hinweis, dass diese auch dem Brandschutz genügen müssen.

Feuerwehrpläne nach DIN 14095 sind zu fertigen.

Stadtrat 02.05.2022

<u>Stellungnahme (3. Auslegung) vom 24.06.2021</u>

Bezugnehmend auf die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes gehen wir davon aus, dass die für die Feuerwehr maßgeblichen Belange, insbesondere Erschließung, Zugänglichkeit, Anleitermöglichkeiten, Löschwasserversorgung, Löschwasserrückhaltung, ggf. Brandmeldeanlage etc. im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Die in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Punkt 8.5 Brandschutz) erwähnte unzureichende Hilfsfrist kann durch bauliche Maßnahmen nur teilweise kompensiert werden.

<u>Anmerkungen der Verwaltung:</u>
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Übrigen werden die Anmerkungen/Hinweise zur Kenntnis genommen und ggf. in der Begründung redaktionell ergänzt.

Die maßgeblichen Belange für die Feuerwehr wurden berücksichtigt.

Die oben genannten Einschätzungen hinsichtlich der geringfügigen Überschreitung der Hilfsfrist erscheinen grundsätzlich als nachvollziehbar. Es wird jedoch empfohlen, dieses Thema erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu klären und im Bebauungsplan lediglich einen Hinweis zur geringfügigen Überschreitung der Hilfsfrist aufzunehmen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird eine Freigabe durch einen Prüfsachverständigen erforderlich sein.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Ergänzungen sollen vorgenommen werden.

Ja-Stimmen: **Nein-Stimmen:**

Punkt 31 Landratsamt Fürstenfeldbruck; Stellungnahmen vom 03.04.2017, 10.04.2017, 01.08.2017, 10.10.2017 und 20.07.2021

Stellungnahme Abteilung Umweltschutzreferat vom 03.04.2017 und 01.08.2017

Stellungnahme (1. Auslegung) vom 03.04.2017

Bei der Erfassung der Altlasten im Landkreis Fürstenfeldbruck wurden im Bereich der Stadt Fürstenfeldbruck 38 ehemalige Gruben und Altlastenverdachtsflächen erfasst. Die betreffenden Gruben werden von o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes teilweise berührt.
Im Gebiet des Bebauungsplans liegt die Flurnummer 1000/15 der Gemarkung Fürstenfeldbruck. Am nördlichen Ende dieser Flurnummer befand sich eine ehemalige Tankstelle. Die Tankstelle war bereits bei der „Orientierenden Untersuchung im Jahre 2003“ rückgebaut. Untersuchungen des Erdreichs im Jahre 2002 ergaben jedoch eine Kontamination des Untergrundes mit Schwermetallen (Zink, Cadmium, Chrom, BTEX und Kohlenwasserstoffen).
Das Grundstück mit der Flurnummer 1000/15 ist im Bebauungsplan als Altlastenfläche zu kennzeichnen. Bei einer Bebauung sind folgende Auflagen zu beachten:

1. Die Aushubarbeiten im Bereich des Fl.-Nr. 1000/15 sind permanent durch ein auf dem Altlastensektor fachkundiges Ingenieurbüro zu überwachen und zu dokumentieren.

2. Beginn und Ende der Aushubarbeiten sind dem Umweltschutzreferat des Landratsamtes Fürstenfeldbruck, staatl. Abfallrecht, rechtzeitig, mind. 3 Werktage vorher, schriftlich anzuzeigen.

3. Organoleptisch auffällige Aushubbereiche sind vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen getrennt gegen Niederschlagswasser zu sichern.

4. Verunreinigtes Aushubmaterial ist zur Feststellung des Entsorgungsweges repräsentativ zu beproben. Der Untersuchungsumfang ist vorab mit dem Umweltschutzreferat des Landratsamtes Fürstenfeldbruck, staatl. Abfallrecht, abzustimmen.

5. Nach Abschluss der Aushubarbeiten ist dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Umweltschutzreferat, staatl. Abfallrecht, innerhalb von vier Wochen ein Abschlussbericht vorzulegen.

Stadtrat 02.05.2022

Nachdem sich in unmittelbarer Nähe in südlicher Richtung zur Flurnummer 1000/13 und in östlicher Richtung zur Flurnummer 1000/12 und 1000/7 eine Altlastenverdachtsfläche befindet, bitten wir im Bebauungsplan folgenden Hinweis aufzunehmen:

Sollten in diesen Bereichen bei Aushubarbeiten auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Umweltschutzreferat des Landratsamtes Fürstenfeldbruck, staatl. Abfallrecht, abzustimmen.

Stellungnahme Abteilung Umweltschutzreferat vom 01.08.2017

Das Grundstück mit der Flurnummer 1000/15 der Gemarkung Fürstenfeldbruck ist im Bebauungsplan als Altlastenverdachtsfläche zu kennzeichnen.
Über die Höhe etwaiger Entsorgungskosten können wir keine Aussagen treffen.

Anmerkungen der Verwaltung:
Die Stellungnahmen vom 03.04.2017 und 01.08.2017 haben ihre Gültigkeit verloren, da mit Stellungnahme des Landratsamtes vom 10.10.2017 mitgeteilt wurde, dass die (lt. Schreiben WWA München vom 04.09.2017) Flur Nr. 1000/15 nutzungsorientiert aus dem Altlastenkataster entlassen wurde.
Die Kennzeichnung der Fl.Nr. als Altlastenverdachtsfläche ist nicht mehr notwendig. Dies ändert nichts an dem Hinweis zu den abfallrechtlichen Auflagen oder einer Beteiligung bei einer Nutzungsänderung.

Stadtrat 02.05.2022

Stellungnahme (1. Auslegung) Abteilung Planung und Entwicklung vom 10.04.2017

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan, rechtskräftige Bebauungspläne:
- Die Darstellung derzeit von Mischgebiet und Gewerbegebiet, soll im Wege der Berichtigung, entsprechend angepasst werden.

Festsetzungen durch Planzeichnung:
- „Öffentlicher Geh-/ Radweg–Bestand“ und „Öffentlicher Randstreifen Feuerwehraufstellfläche“ sind kaum zu unterscheiden. Bessere Darstellung.

Begründung:
- Verfahrenshinweise sind in der Begründung nicht notwendig.

Naturschutz und Landschaftspflege:
- Für die Heckenpflanzungen fehlt eine Gehölzauswahl bzw. der Ausschluss bestimmter Gehölze.
- Für Baumpflanzungen muss ein ausreichend großer Wurzelraum gewährleistet sein. Es soll eine Festsetzung für die Mindestgröße von Baumgruben und die Anforderungen an das zu verwendende Substrat ergänzt werden.

Immissionsschutz:

- Zur besseren Übersichtlichkeit und Klarheit sollten als Anlage zum Bebauungsplan die Fassaden farblich markiert werden, an denen die zul. Immissionswerte überschritten sind.
- Streichung der Festsetzung Nr. 3 zu Nr. 12.2 Anlagenlärm, da eine entsprechende Rechtsgrundlage für eine zulässige Überschreitung von 1 dB (A) fehlt.
- Streichung der Festsetzung Nr. 6 zu Nr. 12.2 wenn die Anregungen hinsichtlich der farblichen Markierung der Fassaden umgesetzt werden.

<u>Stellungnahme (2. Auslegung) vom 10.10.2017</u>

Festsetzungen durch Text:

Auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1000/12 ist ein MU mit der allein zulässigen Nutzung Wohnen festgesetzt. Gem. § 6a BauNVO muss jedoch grundsätzlich eine Nutzungsmischung vorliegen.

Aus **naturschutzfachlicher Sicht** gibt es keine Bedenken mehr.

Immissionsschutz:
Bedenken, da keine Nutzungsmischung vorliegt. Vorschlag, die bisherigen Baugebietsflächen „Urbanes Gebiet“ und „Kerngebiet“ zusammen als „Urbanes Gebiet“ oder zusammen als „Kerngebiet“ festzusetzen.
Darüber hinaus sollte entweder in die Planzeichnung oder eine Planzeichnung als Anlage dem Bebauungsplan hinzugefügt werden, in der die Fassaden farblich markiert werden, an denen die zulässigen Immissionswerte überschritten sind und somit die als Festsetzung genannten passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Abfallrecht:
Aufgrund der Stellungnahme des WWA München vom 04.09.2017 wurde die Flur Nr. 1000/15 nutzungsorientiert aus dem Altlastenkataster entlassen.
Die Kennzeichnung der Fl.Nr. als Altlastenverdachtsfläche ist nicht mehr notwendig.
Dies ändert nichts an dem Hinweis zu den abfallrechtlichen Auflagen oder einer Beteiligung bei einer Nutzungsänderung.

<u>Anmerkungen der Verwaltung:</u>
Die Änderungen/Ergänzungen gem. der Anmerkungen wurden zum Billigungsbeschluss entsprechend im Bebauungsplan und in der Begründung vorgenommen.
Die Planung aus dem Jahr 2017 wurde 2020 überarbeitet und so beinhaltet die Nutzung nun eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe (Praxen) und einer sozialen Nutzung (Schule für Pflegekräfte im EG).
Auf das schalltechnische Gutachten wird verwiesen. Die restlichen Anmerkungen/Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggf. in der Begründung redaktionell ergänzt.
Nutzungsmischung in der neuen Planung von 2020 siehe vorherigen Punkt.
Die Kennzeichnung der Altlastenverdachtsfläche wurde aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Die restlichen Anmerkungen/Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und ggf. in der Begründung redaktionell ergänzt.

Gebilligt 02.05.2022

Stellungnahme (3. Auslegung) vom 20.07.2021

Allgemeines
Das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:
Die Stadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebauliche Aufwertung im Siedlungsverbund der Buchenau durch Erweiterung der Einzelhandels- und Wohnnutzung zu schaffen.
Im Unterschied zur bisherigen Planung wurde der Nordteil vom mittlerweile satzungsmäßig beschlossenen Südteil abgetrennt. Auch wurden verschiedene Änderungen vorgenommen, insbesondere wurde für das urbane Gebiet eine Nutzungsmischung festgelegt und der Geltungsbereich auf den Nordteil reduziert. Aufgrund der Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs fand eine erneute Beteiligung statt.

Ortsplanung
Wir empfehlen, den erheblichen Versiegelungsgrad des Baugrundstückes im Sinne der Anforderungen an den Klimaschutz in der Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen zur Dach- sowie Fassadenbegrünung entsprechend abzumildern.

Festsetzungen durch Planzeichnung und -zeichen

Sonstiges
Verfahrenshinweise (Nr. 4): Bei der erneuten Beteiligung sollte auf die Rechtsgrundlage des § 4a Abs. 3 BauGB verwiesen werden.

Abfallrecht
Den unter Ziffer 5 „Altlasten" der Begründung des Bebauungsplanentwurfs vom 17.03.2021 gemachten Angaben kann aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht vollumfänglich zugestimmt werden.

Stadtrat 02.05.2022

Immissionsschutz
Überschreitung der Orientierungswerte, Darstellung

Naturschutz und Landschaftspflege
Eingriffsvermeidung nach § 15 abs. 1 BNatSchG
Überprüfung nach geschützten Vogelarten/Fledermäusen
Hinweis auf Zeitraum in der keine Rodung erfolgen darf

Wasserrecht
Hinweis auf wasserrechtliche Erlaubnis zum Beseitigen von Niederschlagswasser
Nachweis spätestens zur Baugenehmigung hinsichtlich Tiefgaragen, wie diese sich auf die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken

Verkehrsplanung
Empfehlung, die Sichtdreiecke der Zufahrten zum Grundstück freizuhalten

ÖPNV
Kein Handlungsbedarf

Anmerkungen der Verwaltung

Allgemeines
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Auffassung der Fachbehörde wird in dieser Hinsicht nicht geteilt, da ein zu hoher Versiegelungsgrad im Hinblick der geplanten Nutzung nicht festgestellt wird. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Fürstenfeldbruck im Vorfeld des Verfahrens zusammen mit dem Antragsteller durch ein qualifiziertes Landschaftsarchitekturbüro die Planung in der vorliegenden Form erarbeitet und ausführlich abgestimmt hat. Dies spiegelt im Ergebnis die Zielsetzungen der Stadt wieder und bedarf keiner grundlegenden Änderung.

Ortsplanung
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Hinblick der regenerativen Energienutzung wird ist eine Gebäudedachbegrünung sowie Fassadenbegrünung zulässig. Bei der Arbeitskreissitzung am 19.02.2021 wurde der Wunsch zur Fassadengestaltung geäußert, besonders bei den Laubengängen, „bewegliche Paneele“ anzubringen.

Da das Bauvorhaben, durch die lockeren Fensterverteilungen, kaum durchgehende große Wandabschnitte aufweist, wo sich eine Fassadenbegrünung durchführen ließe, ist die Umsetzung einer im Sinne des Klimaschutzes effektiven Fassadenbegrünung nach Auffassung des Vorhabenträgers nicht möglich. Auch an den Außenseiten der Laubengänge werden die Flächen am Wandfuß für Gehwege oder Stellplatzflächen benötigt. Es wären nur vereinzelte, punktuelle Wandbegrünungen möglich. Die Fassadenbegrünung wird als zulässige Nutzung in den Festsetzungen und in der Grundordnung aufgenommen, mit Ziel der Umsetzung wo es möglich ist.

Festsetzungen durch Planzeichnung und -zeichen
Die Bauräume werden im BBP ein- und vermaßt. Die Vermaßung des geplanten Baukörpers erfolgt mit den Außenabmessungen, bezogen auf die Grundstücksgrenze. Der BBP ist maßstabsgetreu mit M 1:500 in die BBP-Unterlagen eingefügt. Für eine Änderung der Baugrenzen sieht die Stadt keine Veranlassung, eine Änderung ist nicht notwendig. Das Planzeichen für „Flächen zur Nutzung von Photovoltaik/Solarthermie“ wird angepasst. Die fehlenden Planzeichen „hellblaue Linie“ werden als Kennzeichnung der Gebäudefassade mit Schallschutzauflagen und das „blaue Planzeichen“ wird farblich geändert und als Entwässerungseinrichtung in Rigolensystem in den sonstigen Planzeichen unter den planlichen Festsetzungen ergänzt.

Sonstiges
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In den Verfahrenshinweisen (Nr. 4) wird auf den § 4a Abs. 3 BauGB verwiesen.

Abfallrecht
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da Zustimmung vorliegt, sind keine Änderungen notwendig.

Immissionsschutz
Die Orientierungswerte der Überschreitungen werden in den Bebauungsplanentwurf nicht übernommen. Das Schalltechnische Gutachten ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen und somit verbindliche Auflage und Maßnahme, die für alle ersichtlich sind. Festsetzungen über den in der Planung getroffenen Umfang hinausgehend, werden daher nicht als erforderlich erachtet. Die aufgeführten Anforderungen aus dem Gutachten werden redaktionell in die Begründung unter 8.4.1 Verkehrslärm aufgenommen.

Stadtrat 02.05.2022

Naturschutz und Landschaftspflege
-1: Die Stadt sieht keine Veranlassung zur Änderung der 2 Parkplatzgruppen.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Fürstenfeldbruck im Vorfeld des Verfahrens zusammen mit dem Antragsteller durch ein qualifiziertes Landschaftsarchitekturbüro die Planung in der vorliegenden Form erarbeitet und ausführlich abgestimmt hat. Dies spiegelt im Ergebnis die Zielsetzungen der Stadt wieder und bedarf keiner grundlegenden Änderung.
- 2: Der Hinweis wird redaktionell in die Begründung unter Punkt 9.2.1 Arten und Lebensräume aufgenommen und unter Punkt 11 Artenschutz bei den Textlichen Hinweisen im BBP aufgenommen.
-3.: Der Hinweis wird redaktionell in die Begründung unter Punkt 9.2.1 Arten und Lebensräume aufgenommen und unter Punkt 11 Artenschutz bei den Textlichen Hinweisen im BBP aufgenommen.

Wasserrecht
Die Stellungnahme wird redaktionell in die Begründung unter Punkt 8.3.2 Wasserwirtschaft, Abwasserbeseitigung unter Niederschlagswasserbeseitigung und beim Punkt Grundwasser übernommen.

Verkehrsplanung
Die Sichtdreiecke werden bei den Grundstückszufahrten in der Planung berücksichtigt und in den Bebauungsplan eingezeichnet. Der Einbau einer überdachten Fahrradabstellanlage ist zulässig.
Im Hinblick der Geh- und Radwegnutzung ist auszusagen, dass im Wesentlichen gegenüber dem Bestand keine Änderung vorgenommen wird. Dieser bleibt weiterhin uneingeschränkt Bestandteil des landkreisübergreifenden Wegenetzes. Eine ergänzende Aussage diesbezüglich wird noch in der Begründung vorgenommen.
Im Ergebnis können die betreffenden Belange der Kreisstraßenverwaltung berücksichtigt werden.

ÖPNV
Die Aussagen zum ÖPNV ergehen zur Kenntnis.

Sitzung
02.05.2022

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Redaktionelle Ergänzungen werden vorgenommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.
Die Begründung wird entsprechend redaktionell ergänzt.

Ja-Stimmen: **Nein-Stimmen:**

Punkt 35 Regierung von Oberbayern - SG 800 / 801 Höhere Landesplanung; Stellungnahmen vom 21.03.2017, 11.10.2017 und 02.07.2021

Stellungnahme (1. Auslegung) vom 21.03.2017

Die Regierung von Oberbayern sieht die Gliederung des Kerngebiets in zwei Teilbereiche MK-1 und MK-2 mit ausschließlich Wohnen als planungsrechtlich unzulässig.

Dafür seien die beiden Teilgebiete zu groß und zu unterschiedlich und widersprechen der allgemeinen Zweckbestimmung eines Kerngebietes.

Anmerkungen der Verwaltung:
Die Stellungnahme bezog sich auf den gesamten Bereich. Eine Teilung in Nord- und Südteil erfolgte am 06.12.2017. Die Behandlung der Stellungnahme erfolgt demzufolge jetzt im Rahmen der Abwägung für den nördlichen Teilbereich. Nachdem sich die Planung des Vorhabenträgers in Teilen der Nutzung geändert Hat, wurde diese der Regierung von Oberbayern vorgestellt. Diese hat im September 2020 eine Stellungnahme abgegeben, in welcher sie sich positiv zu den jetzigen Planungen und zur Verteilung von Wohnen, Gewerbe (Praxen) und sozialer Nutzung (EG Schule für Pflegekräfte) äußert.

Stellungnahme (2. Auslegung) vom 11.10.2017

Verweis auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 17.03.2017. Grundsätzlich keine Bedenken zur Planung. Allerdings zur vorgesehenen Baunutzungskategorie.

Stellungnahme (3. Auslegung) vom 02.07.2021

Keine Bedenken gegen die jetzt vorgelegte Planung.

Stadtrat 02.05.2022

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Ja-Stimmen: **Nein-Stimmen:**

Punkt 51 Umweltbeirat Stellungnahme (3. Auslegung) vom 11.07.2021

Hoher Grad an Versiegelung
- durch extrem lange Tiefgaragenzufahrt über die gesamte Nordseite der Bebauung mit
  Lärmbelastung der eigenen und östlich angrenzenden Wohnbebauung
- durch Stellplätze entlang der Tiefgaragenzufahrt auf der Nordseite des Gebäudekom
  plexes.
- durch einen Anlieferungsbereich an der Süd-Ost-Ecke von der Otl-Aicher-Straße
  aus.

Baumentfernungen
Durch Gebäudestellungen (vorhabenbezogen) ohne Rücksichtnahme und Beachtung des vorhandenen Baumbestandes und unter Missachtung des Wunsches des Stadtrates, die Bäume an der Industriestraße zu erhalten. Die bestehende Baumkulisse hat für den Straßenraum (Industriestraße) und klimatisch im verdichteten Innenraum eine große Bedeutung, die nicht berücksichtigt wurde.

Der Freiraum außerhalb der Gebäude dient fast ausschließlich verkehrlichen Belangen und der bestmöglichen Erschließung der Gebäude, weist aber kaum eigenständige Freiraumqualitäten auf. Es werden die einzigen Potentiale unversiegelten offenen Bodens, die außerhalb der Bebauung liegen, Tiefgaragenzufahrten, Stellplätzen und Anlieferungsbereichen geopfert.

Altlasten (Ergänzung zum Text der Begründung vom 17.03.2021)
Die Auflagen unter Punkt 5, 1. - 5. für die Arbeiten im Bereich der Flurnummer 1000/15 sollten auch für die "in unmittelbarer Nähe in südlicher Richtung zur Flurnummer 1000/13 und in östlicher Richtung zur Flurnummer 1000/12 und 1000/7_" liegende Altlastenverdachtsfläche gelten (hier ist die Gefahrenbewertung anscheinend noch nicht abgeschlossen).

Klimaschutz (Ergänzung zum Text der Begründung vom 17.03.2021)
Der Aussage unter Pkt. 7, auf fossile Energieträger mit geringerem CO2-Faktor umzusteigen (z. B. von Heizöl auf Erdgas) ist unbedingt die nicht fossile Energieerzeugung mit Grundwasserwärmepumpen voranzustellen und zu fordern, da die Voraussetzungen in Fürstenfeldbruck sehr gut sind, diese sehr umweltfreundliche nicht fossile Technologie einzusetzen (s. a. Beitrag des Umweltbeirates zu Grundwasserwärmepumpen im Rathaus-Report Juni 2021)

Stadtrat 02.03.2022

<u>Anmerkungen der Verwaltung:</u>

Hoher Grad an Versiegelung
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird kein Bedarf zur Änderung der Tiefgaragen- und Anlieferungszufahrten sowie der Anordnung der Stellplätze gesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Vorfeld des Verfahrens die Planung in der vorliegenden Form erarbeitet und mehrmalige Abstimmungen erfolgt sind.

Baumentfernungen
Da die Bäume entlang der Industriestraße nicht zu erhalten sind, werden neue Bäume angepflanzt. Es wird keine Veranlassung gesehen die Gebäudestellung zu ändern.

Altlasten
Es erfolgen keine Änderungen oder Anpassungen. Die Aussagen zur Altlastenthematik ergehen zur Kenntnis.
Es wird auf die Stellungnahmen des LRA vom 03.04.2027, 11.08.2017, 10.10.2017 und abschließend 20.07.2021 unter Punkt 31 verwiesen. Den unter Ziffer 5 „Altlasten" der Begründung des Bebauungsplanentwurfs vom 17.03.2021 gemachten Angaben kann aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht vollumfänglich zugestimmt werden.“

Klimaschutz
Es wird der Punkt:
- *nicht fossile Energieerzeugung mit Grundwasserwärmepumpe*
  bei 7. Klimaschutz an dritter Stelle der Aufzählung eingefügt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Redaktionelle Ergänzungen werden vorgenommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: **Nein-Stimmen:**

Punkt 53 Wasserwirtschaftsamt vom 23.03.2017 und 11.09.2017, 09.06.2021

Stellungnahme (1. Auslegung) vom 23.03.2017

Hinweis auf die Altlastenverdachtsfläche 517.900.531 mit der Bitte um Darstellung im B-Plan und weiterer Berücksichtigung in den weiteren Planungen.

Anmerkungen der Verwaltung:
Eine entsprechende Darstellung und Ergänzung ist nicht mehr notwendig, da diese (siehe auch Punkt 31 Stellungnahme Landratsamt Abfallrecht) aus dem Kataster herausgenommen wurde.

Stellungnahme (2. Auslegung) vom 11.09.2017

Niederschlagswasserbeseitigung:
In den Textlichen Festsetzungen wird unter Nr. E, 5 die Niederschlagswasserbeseitigung von unverschmutztem Niederschlagswasser geregelt. Es wird darum gebeten, die Flächen für die NSW-Beseitigungsanlagen in der Planzeichnung zu kennzeichnen, damit für diesen Zweck ausreichend Fläche zur Verfügung steht.
Aus fachlicher Sicht wird wesentlich zwischen Rückhaltung und Versickerung unterschieden. Mulden und Rigolen dienen der Versickerung des NSW und weniger der Rückhaltung. Bitte passen Sie diesen Abschnitt dementsprechend an.

Anmerkungen der Verwaltung:
Die Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen werden in der Planzeichnung gekennzeichnet.
Die Anmerkungen/Hinweise zur Rückhaltung und Versickerung werden in eingearbeitet.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend redaktionell ergänzt.

Ja-Stimmen: **Nein-Stimmen:**

Sitzung 02.08.2022

Stellungnahme (3. Auslegung) vom 09.06.2021

Niederschlagswasserbeseitigung:
Die Niederschlagswasserbeseitigung wird in der textlichen Festsetzung in E-5 und in der Begründung in 8.3.2 angesprochen. Das Niederschlagswasser soll versickert werden. Außerdem liegt ein gesondertes Gutachten zur Machbarkeit der Niederschlagswasserbeseitigung vom 15.06.2020 vor. Hier wird die Umsetzung konkretisiert. Demnach soll das Niederschlagswasser im Innenbereich des BV über Rigolen beseitigt werden.
Wir empfehlen die Inhalte in die textliche Festsetzung und Planzeichnung zu übernehmen.

Wir weisen darauf hin, dass grundsätzlich für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich ist.
Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. Eine detaillierte Prüfung der Unterlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung findet im entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren statt.

Stadtrat 02.05.2022

Anmerkungen der Verwaltung:
Eine Übernahme der Anmerkung: „Das Niederschlagswasser im Innenbereich des BV soll über Rigolen beseitigt werden“ in die textliche Festsetzung unter Punkt 5. Niederschlagswasserbeseitigung wird vorgenommen. Weitere Übernahmen in die Planzeichnung werden als nicht notwendig erachtet, da der detaillierte Nachweis der Entwässerungsplanung im Zuge der nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Bauantragsstellung vorgenommen wird. Im vorliegenden BBP-Verfahren sind die wesentlichen Aussagen der Entwässerung beinhaltet.
Die Hinweise werden redaktionell in die Begründung unter Punkt 8.3.2 Wasserwirtschaft aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend redaktionell ergänzt.

Ja-Stimmen: **Nein-Stimmen:**

Sonstige Ergänzungen:

Feuerwehraufstellfläche:
Die Feuerwehraufstellfläche ist im V+E 50/13-1 unter planlichen Festsetzungen als sonstiges Planzeichen festgesetzt. Der V+E 50/13-2 überschneidet in dem Bereich den V+E 50/13-1, durch die Anordnung der Stellplätze. Dies muss im V+E 50/13-2 entsprechend dargestellt werden.

Wir empfehlen die verschobene Feuerwehraufstellfläche entsprechend nach Süden zu verschieben und diese nachrichtlich gestrichelt im Plan darzustellen, auch wenn diese außerhalb des Umgriffs des V+E 50/13-2 liegt. In der Begründung ist dies entsprechend aufzunehmen und zu begründen, dass die Feuerwehraufstellfläche aufgrund der ausreichenden Straßenbreite nach Süden verschiebbar ist.

Die Feuerwehraufstellfläche wird nachrichtlich gestrichelt im Plan dargestellt sowie in der Begründung aufgenommen. Der Satz in der Begründung unter Punkt 8.5 Brandschutz: „Eine Abstimmung findet noch statt. Es sind z. B. auf der nördlichen Straßenseite der Otl-Aicher-Straße die Bäume nicht zu erhalten und keine Neupflanzungen möglich, da diese Flächen feuerwehrtechnisch zu sichern sind“ wird gestrichen. Anstelle wird folgender Satz in die Begründung aufgenommen: „Die nun auf Grund der ausreichenden Straßenbreite weiter südlich, außerhalb des Geltungsbereiches liegende Feuerwehraufstellfläche in der Otl-Aicher-Straße ermöglicht nun eine Baumpflanzung auf der nördlichen Straßenseite zwischen den Stellplätzen.

Die Feuerwehrzufahrt und Aufstellfläche für die Baukörper auf der Otl-Aicher-Straße erfolgen über die Öffentliche Verkehrsfläche. Die konkrete Anleitersituation richtet sich nach den (geometrischen) Vorgaben der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr. Hierbei sind zwei Aspekte wesentlich:

1. Abstand von der anzuleiernden Fassade mind. 3 m aber maximal 9 m
2. Breite der Aufstellfläche für das Hubrettungsgerät (Drehleiter) mind. 5,50 m.

Beide Aspekte werden durch die öffentliche Verkehrsfläche Otl-Aicher-Straße nach derzeitiger Planung/Ausführung eingehalten. Ergänzt werden die Aufstellflächen durch bauliche Rettungswege (Erschließung über Laubengänge, Außentreppen). Bis 7 m Fußbodenhöhe über Erdgleiche kann die Feuerwehr nach Art. 31 BayBO tragbare Rettungsgeräte einsetzen, sofern dies einsatztaktisch sinnvoll erscheint.“. Diese Verschiebung wurde durch den Brandschutzgutachter überprüft, auch hinsichtlich der bestehenden Bebauung im Süden und der An- und Abfahrt der Rettungskräfte. Abschließend formuliert der Brandschutzgutachter: „Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Hinblick auf die geplante und ausgeführte Situation aus brandschutztechnischer und rettungsdienstlicher Sicht bezogen auf die Anfahr- und Aufstellsituation keine Nachteile für einen Einsatz anzunehmen sind.“

Beschlussvorschlag:

Entsprechende Änderungen und Ergänzungen werden redaktionell vorgenommen.

Ja-Stimmen: ***Nein-Stimmen:***

Stadtrat 12.05.2022

Pkt. 56 Herr Haisch Verkehrsforum FFB, Schreiben vom 11.03.2021

Herr Haisch verweist auf sein Konzept „Autofreie Wege FFB 2025“, das er im Rahmen der VEP Diskussion Anfang 2021 erarbeitet und der Stadt zur Verfügung gestellt hatte.

Er weist auf die fehlende autofreie Anbindung des Gebietes in Richtung EKZ und des Bahnhofes hin. Die neue Variante C (Tiefgaragenzufahrt) und die bis dato endende Wegeverbindung am südlichen Ende des Baukörpers sollte am östlichen Rand für Radfahrer und Fußgänger weitergeführt werden und so eine Anbindung die Wegeverbindung Geschwister Scholl Platz erhalten.

Anmerkungen der Verwaltung:
Eine Anbindung in diesem Bereich entlang der Tiefgaragenzufahrt erscheint, aufgrund der geringen Abstände der Tiefgaragenzufahrt zum östlich angrenzenden Grundstück, zu gering und daher fraglich. Hinsichtlich der Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer kann angemerkt werden, dass im Durchführungsvertrag folgendes geregelt ist: Es wird eine Rotmarkierung außerhalb des Bebauungsplanes am Wendehammer geben. Der genauere Verlauf wird zu gegebener Zeit mit dem SG 41 und SG 44 besprochen.

Stadtrat 02.05.2022

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung des Bebauungsplanes.

Ja-Stimmen: ***Nein-Stimmen:***

III. Beschlussvorschlag für die abschließende Abwägung

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist eine Stellungnahme eingegangen.

Herr Haaf regt an den Punkt 8.4.3 Sport- und Freizeitlärm zu überprüfen da hier folgendes steht: „Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.“

Darüber hinaus bittet er im Rahmen des weiteren Genehmigungsverfahren zu prüfen, inwieweit berücksichtigt wurde, dass durch die unmittelbar angrenzende Sportschule FFB sehr wohl Sport- und Freizeitlärm entstehen kann (z.B. durch Musik bei geöffneten Fenstern im Sommer). Herr Westner (Pächter von Herrn Haaf) möchte vermeiden, dass durch die vorgesehene Wohnbebauung der Ärger mit künftigen Nachbarn vorprogrammiert ist.

Der Einwand wurde bereits 2017 von Seiten des Vorhabenträgers überprüft. Damals wurde festgestellt, dass in dem Gutachten die nördliche Bebauung bereits berücksichtigt wurde und es zu keinerlei negativen Auswirkungen kommt. 2020 erfolgte aufgrund der konkreteren Gebäude- und Grundrissüberarbeitung nochmals eine Abfrage, ob sich aufgrund der Planänderungen Änderungen ergeben haben. Der Einwand wurde bereits in dem letzten Gutachten (Stand 16.06.2020) berücksichtigt.

Die beabsichtigte Planung verursacht keine negativen Auswirkungen auf die nördlich gelegene Sportschule Puch.

Der Punkt 8.4.3 wurde zum Billigungsbeschluss bereits entsprechend geändert.

Zu den von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen ist im Ergebnis Folgendes festzustellen:

Verkehr
Im Rahmen der 3. Auslegung wurden zum Punkt **Verkehr** die Verkehrsprobleme in der Otl-Aicher-Str./Industriestraße, Geh- und Radweg Industriestraße sowie die Problematik der Fahrradstellplätze (Anzahl, überdachte, geschlossene Fahrradabstellanlagen) thematisiert. Auf alle Punkte wurde auch mit Hilfe des Arbeitskreises und anhand von Gutachten eingegangen. Der Geh- und Radweg wurde auf 2,5 m geändert. Eine entsprechend notwendige Anzahl von Fahrradstellplätzen wird errichtet sowie Fahrradabstellanlagen werden je nach Möglichkeit offen oder auch geschlossen begrünt oder nicht begrünt vorgesehen werden.

Niederschlagswasserbeseitigung
Dem Hinweis die Flächen für die NSW–Beseitigungsanlagen in der Planzeichnung zu kennzeichnen, wurde nach dem erneuten Billigungsbeschluss nachgekommen. Der Abschnitt zu Rückhaltung und Versickerung wurde überarbeitet. In der 3. Auslegung erging abermals die Empfehlung, die Inhalte zur Rigolenentwässerung in die textlichen Festsetzungen und Planzeichnung zu übernehmen. Außerdem wird auf **a)** die wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde hingewiesen, die bei Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser oder Einleitung in oberirdische Gewässer erforderlich ist, sowie **b)** die Aufführung der Voraussetzungen für erlaubnisfreie Einleitung in oberirdische Gewässer und ins Grundwasser, sowie auf **c)** die mit der Baugenehmigung fälligen Nachweise, ob und inwieweit die baulichen Anlagen, im Besonderen die geplante Tiefgarage sowie ein temporäres oder dauerhaftes Einbringen von Spundwänden, auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirkt (§ 47 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG).
Entsprechende redaktionelle Ergänzungen der Festsetzungen/Begründung zum Niederschlagswasser werden vorgenommen.

Telekommunikation
Im Rahmen der 3. Auslegungen wurden Hinweise zum Telekommunikationsnetz (Abstände etc.) von Seiten der Deutschen Telekom und Vodafone vorgebracht. Diese Hinweise wurden berücksichtigt und entsprechend redaktionell ergänzt.

Gebilligt 08.06.2022

Klimaschutz / Freiraum
Der Bund Naturschutz führt allgemeine Anregungen zum sommerlichen Hitzeschutz und die Festsetzung von „klimaneutrales Bauen“ und CO2 neutrale Holzbauweise an. Der Umweltbeirat weist auf den hohen Versiegelungsgrad durch die extrem lange Tiefgaragenzufahrt an der Nordseite und der angegliederten Stellplätze sowie den Anlieferungsbereich an der Süd-Ost-Ecke von der Otl-Aicher-Straße hin. Dies wird auch vom Landratsamt Fürstenfeldbruck festgestellt. Außerdem weise der Freiraum kaum eigenständige Freiraumqualitäten auf.
Der Aussage unter Pkt. 7 der Begründung, auf fossile Energieträger mit geringerem CO2-Faktor umzusteigen (z. B. von Heizöl auf Erdgas), sei unbedingt die nicht fossile Energieerzeugung mit Grundwasserwärmepumpen voranzustellen und diese sei zu fordern.
Auf die Anregungen wurde eingegangen die Begründung wurde um die Hinweise redaktionell ergänzt.

Photovoltaik
Es wird vom Bund Naturschutz angeregt, alle geeigneten Flachdächer, Dach- und eventuell auch Fassadenflächen an den Ost-, Süd- und Westseiten mit Photovoltaik– oder Solarthermie-Anlagen zu bestücken, inkl. Einspeisung der Überschussenergie ins Stromnetz.
Auf die Anregungen wurde durch Ergänzung der Festsetzungen eingegangen. Bei den textlichen Festsetzungen unter 6 Örtliche Bauvorschriften werden die Nutzung von Solar- und Photovoltaikmodulen bei Haupt- und Zubehöranlagen festgesetzt. Auf Haus 3 entlang der Zufahrt wird Photovoltaik geplant und wird auf Haus 4 erweitert. Abhängig von der erforderlichen Solarthermie auf Haus 4 wird die Restfläche eine Dachbegrünung erhalten.
Die Häuser 1 und 2 sind tiefer und erhalten eine Dachbegrünung.

Stadtrat 02.05.2022

Fassaden-/ Dachbegrünung
Der Bund Naturschutz führt die Begrünung der Fassaden- und Dachflächen als Wärmedämmung, Schutz gegen Witterung, Schutz vor UV Strahlung, Verlangsamung des Wasserkreislaufes, Kühlung und vielfältigen Lebensraum für Insekten, Vögel und Fledermäuse auf. Es ergeht außerdem die Anregung, die Dach- und Fassadenflächen nach der aktuellen Gestaltungssatzung der Stadt FFB mit hochwüchsigen, andauernden Kletterpflanzen o.a. Vertikalbepflanzungen zu begrünen, vor allem an den Nordfassaden. Das Landratsamt FFB empfiehlt, die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung.
Die Fassadenbegrünung wird in den Festsetzungen sowie in der Begründung ergänzt. : Die Gestaltungssatzung ist erst kürzlich in Kraft getreten, es wird deshalb auf die Anregung insofern eingegangen, dass an der Nordfassade westlich der TG-Einfahrt eine Fassadenbegrünung vorgenommen wird. Hinsichtlich der Dachbegrünung wird ebenfalls eine Ergänzung der Festsetzung und der Begründung vorgenommen. Eine Begrünung der Stützen des Fahrradunterstandes wird ebenfalls ermöglicht.

Grünordnung – Blühwiesen
Der Bund Naturschutz regt an, 25 % der Wiesen als Blühwiesen anzulegen und dauerhaft zu pflegen mit bereichsweiser Mahdt mit einer Mahdt pro Jahr mit Mähzeitpunkt nach der Blüte und Aussamung frühestens Ende September/Oktober in der Mittagszeit.
Dieser Anregung wird insofern durch eine Ergänzung der Festsetzung unter Pflanz- und Saatarbeiten ergänzt.

Baumschutz/unzureichender Ausgleich durch Neuanpflanzungen
In Stellungnahmen des Bund Naturschutzes wird der Erhalt der Bäume angeregt/gefordert. Neben der Einzeichnung des bisherigen Baumbestandes wurde klar dargestellt, um wieviele Bäume es sich handelt, die gefällt werden. Entgegen zur Planung der ersten Auslegung in 2017 (damals war eine Rodung für den Bereich von insgesamt 44 Bäumen der 1. und 2. Ordnung vorgesehen) werden in der aktuellen Planung von 2020 insgesamt 33 Bäume der 1. und 2. Ordnung gefällt. In der Planung 2017 war eine Neuplanung von 58 Bäumen (18 1. Ordnung und 40 2. Ordnung) vorgesehen. Die Planung von 2020 sieht 40 Bäume (29 1. Ordnung incl. 11 Bestandsbäume und 11 2. Ordnung) vor.
Der Bund Naturschutz regt an, Neupflanzungen entlang der Industrie- u. Otl-Aicher-Straße mit Bäumen 1. Ordnung (Ersatz für gefällte Bäume der Industriestraße) durchzuführen. Kleinkronige Bäume sind als Ausgleich völlig ungeeignet und auf die großzügige Ausbildung der Baumgruben soll Wert gelegt werden. Der Umweltbeirat kritisiert die Baumentfernung an der Industriestraße aufgrund der Gebäudestellung und die Nichtberücksichtigung der klimatischen und straßenräumlichen Wirkung.
Da gerade entlang der Industriestraße durch die geplante Bebauung nur kleinkronigen Bäumen ausreichend Wurzelraum zur Verfügung steht, können nur entlang der Otl-Aicher-Straße Bäume 1. Ordnung gepflanzt werden, wenn ein entsprechendes Baumsubstrat verwendet wird. Unter Punkt 9.1 wird folgendes ergänzt: „Entlang der Otl–Aicher-Straße sind Bäume 1. Ordnung mit ausreichendem Baumsubstrat gem. ZTV-Vegtra-Mü zu pflanzen.“

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Von Seiten des Bund Naturschutz wurde angeregt pro 100 qm eine Mindestanzahl und Größe festzusetzen auch gehe nicht hervor, welcher (Größen-) Ordnung die geplanten Gehölze angehören. In den grünordnerischen Festsetzungen Nr. 9,10 und der Artenliste unter Nr. 12 ist die geforderte Größe der zu pflanzenden Bäume hinreichend festgelegt. Daher besteht diesbezüglich kein Ergänzungsbedarf.

Naturschutz und Landschaftspflege
Das Landratsamt hat in seinen Stellungnahmen auf fehlende Gehölzauswahl bzw. den Ausschluss bestimmter Gehölze sowie auf den ausreichend großen Wurzelraum bei Baumpflanzungen hingewiesen. Diese Bedenken/Anregungen sind im Rahmen des Billigungsbeschlusses entsprechend ergänzt worden.
Im Rahmen der 3. Auslegung sollte aus naturschutzfachlicher Sicht von Seiten des Landratsamtes FFB folgende Aspekte mit aufgenommen werden:
1. Die bestehende Eingrünung im Norden des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht mit 2 Parkflächen (insgesamt 6 Stellplätze) zu unterbrechen. Abgrabungen würden negative Auswirkungen auf die direkt umgebenden Wurzeln der Bäume sowie durch Auffüllungen und starke Verdichtung für die fachgerechte Herstellung der Stellplätze beschädigen und somit langfristig zum Absterben der Bäume führen.
2. Vor dem Abriss des Gebäudes ist aus artenschutzrechtlichen Gründen zu überprüfen, ob sich geschützte Vogelarten, wie Hausspatzen und andere Halbhöhlenbrüter, in den Dachnischen oder unter der Holzverkleidung befinden.
3. Bei der Rodung der Gehölze ist zu beachten, dass diese aus artenschutzrechtlichen Gründen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot, Schutz der Lebensstätten), nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September (allgemeiner Schutz von wildlebenden Tieren, § 29 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG), durchgeführt werden darf.

Stadtrat 05.2022

Diese Anregungen sind in Zusammenarbeit mit einem qualifizierten Landschaftsarchitekturbüro bearbeitet worden und werden in den Hinweisen und in der Begründung mit aufgenommen.

Gewerbliche Nutzung
Die Handwerkskammer für Oberbayern und die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayer haben in ihren Stellungnahmen befürchtet, dass durch die Festsetzung eines Mischgebietes (MU) immissionsschutzrechtliche Abwehransprüche gegen das angrenzende Gewerbe entstehen könnten und die Sicherung der vorhandenen Handwerks- und Gewerbebetriebe am Standort und deren Entwicklungsmöglichkeiten in Gefahr ist. Außerdem wird angezweifelt, dass ausreichend Stellplatzkapazitäten für die Nutzung durch die Handwerksbetriebe zur Verfügung stehen. Durch die Umwidmung und dadurch entfallende Flächen für Gewerbe sollte gleichwertiger Ersatz im Stadtgebiet geschafften werden. Eine straßenseitige Wohnnutzung im Erdgeschoss soll ausgeschlossen werden.
Die Befürchtungen der Handwerkskammer und der Industrie- und Handelskammer konnten durch die vorliegende schalltechnische Untersuchung widerlegt werden, da diese besagt, dass mit keiner Einschränkung der umliegenden gewerblichen Nutzung zu rechnen ist. Durch die Aufnahme der Nutzungskategorie d. MU hat d. Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen, an geeigneten Standorten das Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung zu ermöglichen, ohne dass dies vom Grundsatz eine Einschränkung der bestehenden, gewerblichen Nutzung im Umfeld bedeutet. Eine Veranlassung zum Ausschluss der Wohnnutzung der straßenseitigen Erdgeschosse besteht nicht.

Hilfsfrist/Feuerwehrbelange/Feuerwehraufstellfläche
Die Stadt Fürstenfeldbruck und der Kreisbrandrat Inspektor Cornell weisen auf die Überschreitung der Hilfsfrist hin, die nur teilweise durch bauliche Maßnahmen kompensiert werden kann. Es liegt eine geringfügige Überschreitung der 10-minütigen Hilfsfrist vor. Diese liegt hier durchschnittlich bei 10 Minuten und 48 Sekunden. Es sind insbesondere die Erschließung, Zugänglichkeit, Anleitermöglichkeiten, Löschwasserversorgung, Löschwasserrückhaltung, ggf. Brandmeldeanlage etc. im Verfahren zu berücksichtigen.
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Übrigen werden die Anmerkungen/Hinweise zur Kenntnis genommen und ggf. in der Begründung redaktionell ergänzt.

Die maßgeblichen Belange für die Feuerwehr wurden berücksichtigt.
Die oben genannten Einschätzungen hinsichtlich der geringfügigen Überschreitung der Hilfsfrist erscheinen grundsätzlich als nachvollziehbar. Es wird jedoch empfohlen, dieses Thema erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu klären und im Bebauungsplan lediglich einen Hinweis zur geringfügigen Überschreitung der Hilfsfrist aufzunehmen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird eine Freigabe durch einen Prüfsachverständigen erforderlich sein.

Die Feuerwehraufstellfläche ist im V+E 50/13-1 unter planlichen Festsetzungen als sonstiges Planzeichen festgesetzt. Der V+E 50/13-2 überschneidet in dem Bereich den V+E 50/13-1 durch die Anordnung der Stellplätze. Dies muss im V+E 50/13-2 entsprechend dargestellt werden.

Stadt FFB 02.05.2022

Die Feuerwehraufstellfläche wurde entsprechend nach Süden verschoben und wurde nachrichtlich gestrichelt im Plan dargestellt, auch wenn diese außerhalb des Umgriffs des V+E 50/13-2 liegt.

In der Begründung wurde dies entsprechend aufgenommen und begründet, dass die Feuerwehraufstellfläche aufgrund der ausreichenden Straßenbreite nach Süden verschiebbar ist. Diese Verschiebung wurde durch den Brandschutzgutachter überprüft, auch hinsichtlich der bestehenden Bebauung im Süden und der An- und Abfahrt der Rettungskräfte. Abschließend formuliert der Brandschutzgutachter:

„Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Hinblick auf die geplante und ausgeführte Situation aus brandschutztechnischer und rettungsdienstlicher Sicht bezogen auf die Anfahr- und Aufstellsituation keine Nachteile für einen Einsatz anzunehmen sind."

Altlasten
Der Umweltbeirat regt in seiner Stellungnahme zur 3. Auslegung die Ergänzung zum Text der Begründung vom 17.03.2021 an.
Das Landratsamt ist in seinen Stellungnahmen vom 03.04.2027, 11.08.2017, 10.10.2017 und abschließend 20.07.2021 auf das Thema eingegangen. Dabei hat es in der letzten Stellungnahme am 20.07.2021 der unter 5 „Altlasten der Begründung des Bebauungsplanentwurfs vom 17.03.2021 gemachten Angaben aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht vollumfänglich zugestimmt. Ergänzungen Änderungen werden demzufolge nicht mehr notwendig.

Planzeichen und Verfahrenshinweise
Das Landratsamt FFB stellt fest, dass die Planzeichnung bis auf eine Maßkette zwischen Straßenbegrenzungslinie und Industriestraße keinerlei Ein- und Vermaßung. enthält. Entsprechende Anpassungen wurden vorgenommen.

Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird die grundlegende Planungskonzeption nicht angezweifelt.

Es werden Anregungen vorgebracht, die der festsetzungstechnischen Verbesserung dienen, die Empfehlungen aus dem jeweiligen Zuständigkeitsbereich enthalten oder Hinweise zum Inhalt haben. Diese Anregungen und Einwände wurden weitestgehend berücksichtigt.

Fazit
Der Stadtrat hat die vorgebrachten Einwände unter Beachtung übergeordneter planerischer Vorgaben, der gemeindlichen Planungsziele und der privaten Belange bei seinen planerischen Erwägungen berücksichtigt und abgewogen. Während diverser Gesprächstermine und Abstimmungen war die Verwaltung bemüht, die vorgebrachten Bedenken angemessen zu berücksichtigen und in die Planung einfließen zu lassen. Damit sind eine Abwägung und fundierte Beschlussfassung gewährleistet.

Stadtrat 02.05.2022

Beschlussvorschlag:

Der abschließenden Abwägung wird zugestimmt.

Ja-Stimmen: ***Nein-Stimmen:***

Abschließend kommt das Stadtbauamt zu dem auf Seite 1 formulierten Beschluss-vorschlag.

Stadtrat
02.05.2022

TOP Ö 11

VORAB-Auszug
aus der Niederschrift über die
31. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 15.02.2017

Ausschussmitglieder:
Herr Tommy Beer; Herr Karl Danke; Herr Markus Droth; Herr Prof. Dr. Rolf Eissele; Frau Gabriele Fröhlich; Herr Franz Höfelsauer; Herr Michael Piscitelli; Herr Johann Schilling; Herr Ulrich Schmetz; Herr Christian Stangl; Herr Jens Streifeneder; Herr Dr. Andreas Ströhle;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 3	**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 50/13 "Östlich Industriestraße" Aufstellungsbeschluss, Beschluss Vorentwurf**

Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Für den in Anlage 4 dargestellten Bereich wird der Aufstellungsbeschluss für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Bebauungsplan V+E 50/13 „ Östlich Industriestraße". Das Verfahren für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

2. Der bisherige Aufstellungsbeschluss des Stadtrats für einen normalen Bebauungsplan Nr. 50/13 „Östlich Industriestraße" vom 10.12.2013 wird aufgehoben.

3. Dem in Anlage 4 beigefügten Bebauungsplan-Vorentwurf wird zugestimmt. Der Vorentwurf trägt das Datum der Sitzung des Stadtrats vom 21.02.2017.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des Vorentwurfes, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0

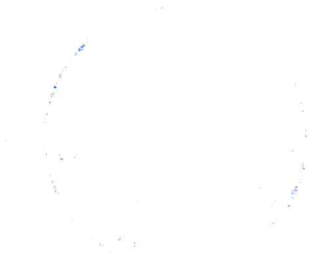
Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 22.02.2017

Angelika Guggenmos
Schriftführerin

gez. Erich Raff
2. Bürgermeister

Zur Einsicht

Stadtrat
02.05.2022



Vorab-Auszug
aus der Niederschrift über die
36. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates
vom 21.02.2017

2. Bürgermeister:
Herr Erich Raff;

3. Bürgermeisterin:
Frau Karin Geißler;

Stadträte:
Herr Herwig Bahner; Herr Erhard Baumann; Herr Tommy Beer; Herr Albert Bosch; Frau Claudia Calabrò; Herr Karl Danke; Herr Willi Dräxler; Herr Markus Droth; Herr Prof. Dr. Rolf Eissele; Frau Simone Görgen; Herr Christian Götz; Herr Philipp Heimerl; Herr Franz Höfelsauer; Frau Beate Hollenbach; Herr Dr. Georg Jakobs; Herr Martin Kellerer; Herr Dieter Kreis; Herr Andreas Lohde; Herr Franz Neuhierl; Herr Michael Piscitelli; Herr Dieter Pleil; Herr Klaus Quinten; Herr Johann Schilling; Herr Ulrich Schmetz; Herr Christian Stangl; Herr Georg Stockinger; Herr Jens Streifeneder; Herr Dr. Andreas Ströhle; Herr Florian Weber; Frau Irene Weinberg; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Stadtarchiv 02.05.2017

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 6	**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 50/13 "Östlich Industriestraße" Aufstellungsbeschluss, Beschluss Vorentwurf**

Sachvortrag:

Der Sachvortrag vom 19.04.2017 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan 50/13 „Östlich Industriestraße" Aufstellungsbeschluss, Beschluss Vorentwurf (Anlagen: 1. Beschlussbuchauszug STR vom 10.12.2013, 2. Beschlussbuchauszug PBA vom 20.01.2016, 3. Ansichten und Grundrisse, 4. Planzeichnung und Festsetzungen Stand 30.01.2017) dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr **StR Dr. Ströhle** bittet darum, die Wohnungen dem Bedarf anzupassen und auch einige größere Wohnungen (4-5-Zi.-Wohnungen) einzuplanen.

Frau **StR Dr. Zierl** äußert den Wunsch, bei den Planungen überdachte Fahrradparkplätze, auch für Radanhänger, zu berücksichtigen. Eventuell sollten diese auch absperrbar sein.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt:

1. Für den in Anlage 4 dargestellten Bereich wird der Aufstellungsbeschluss für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Bebauungsplan V+E 50/13 „ Östlich Industriestraße“. Das Verfahren für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

2. Der bisherige Aufstellungsbeschluss des Stadtrats für einen normalen Bebauungsplan Nr. 50/13 „Östlich Industriestraße“ vom 10.12.2013 wird aufgehoben.

3. Dem in Anlage 4 beigefügten Bebauungsplan-Vorentwurf wird zugestimmt. Der Vorentwurf trägt das Datum der Sitzung des Stadtrats vom 21.02.2017.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des Vorentwurfes, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Ja-Stimmen: 34
Nein-Stimmen: 0

Stadtarchiv 02.05.2022

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 22.02.2017

BAYERN · STADT FÜRSTENFELDBRUCK

Marlene Böck
Schriftführerin

gez. Erich Raff
2. Bürgermeister


VEP "50/13 Östlich Industriestraße" Stadt Fürstenfeldbruck Lageplan 1: Erdgeschoss Vorentwurf
Stand: 30.01.2017
Industriestraße
Otl-Aicher-Straße
1000/12
1000/13
1000/15
1000/7
1000
MK-1
MK-2
NG
FW
RW
Wh: 5,50 m
0 6,25 12,5 25 Meter
Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet
LAGEPLAN M 1 : 500
Stand 02.05.2017

Stadtrat
02.05.2022

TOP Ö 11

Auszug
aus der Niederschrift über die
34. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 21.06.2017

Vorsitzender, Oberbürgermeister:
Herr Erich Raff;
Ausschussmitglieder:
Herr Tommy Beer; Herr Karl Danke; Herr Markus Droth; Herr Prof. Dr. Rolf Eissele; Frau Gabriele Fröhlich; Herr Franz Höfelsauer; Herr Michael Piscitelli; Herr Johann Schilling; Herr Christian Stangl; Herr Georg Stockinger; Herr Jens Streifeneder; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 4	**Bebauungsplan V+E 50/13 "Östlich Industriestraße" Billigungsbeschluss**

Sachvortrag:

Der von **Herrn Reize** vorgestellte Sachverhalt vom 23.02.2017, Beschlussvorlage-Nr. 1199/2017 (Anlagen Protokollauszug PBA 15.02.2017 + STR 21.02.2017; B-Plan 50/13 Plan textl. Festsetzungen und Auszug / Begründung Stand 21.02.2017 (1. Auslegung); Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung; B-Plan 50/13 Planzeichnung vorläufiger Entwurf Stand 21.06.2017) dient den Mitgliedern des Planungs- und Bauausschusses als Diskussionsgrundlage.

Herr Reize führt weiterhin aus, dass von der Verwaltung für den Geh- und Radweg Industriestraße entgegen der ausgereichten Sitzungsvorlage eine durchgängige Breite von 2,50 m (nicht 2 m) vorgeschlagen wird. Die bei einer Breite von 2,50 m vorgesehenen Fahrradständer des stark frequentierten Bereiches können um 0,50 m nach Osten verschoben werden, so dass ein 3 m breiter Straßenraum entsteht. Bezüglich der Feuerwehrerreichbarkeit erläutert Herr Reize, dass diese laut Verwaltung und Feuerwehrkommandant im Grenzbereich und damit in einem vertretbaren Rahmen liegt.

Herrn StR Schilling interessiert, welche Auswirkungen das „urbane" Gebiet für Investoren mit sich bringt. **Herr Kornacher** erwidert, dass in einer der nächsten Sitzungen geplant ist, über die neuesten Baugesetzbuchänderungen zu informieren. Das urbane Gebiet ist ein Gebiet das das Wohnen bei Situationen mit einem gewissen Maß an Immissionen in Wohngebieten mit anderen Nichtwohnnutzungen in der Nähe, leichter ermöglicht. Bisher gab es nur die Möglichkeit ein Mischgebiet auszuweisen. Der Nachteil hierin ist, dass ein gewisser Teil Wohnen und Gewerbe nachgewiesen werden muss.

Frau Dr. Zierl schlägt vor, die Ottl-Aicher-Str. als Tempo 30-Zone einzurichten. Weiterhin wäre es ihrer Meinung nach sinnvoller, das Kinderhaus am Kurt-Huber-Ring nicht nur als 2-gruppige Kinderkrippe einzurichten, sondern das Kinderhaus als kombinierte Krippe und Kindergarten an dieser Stelle zu verwirklichen. Ebenso sollte der Bauwerber unterstützt werden, das Thema Photovoltaik auch für Mieter umzusetzen.

Herrn StR Beer interessiert, ob es Gespräche gab, an dieser Stelle evtl. ein Kinderhaus mit unterzubringen, da er befürchtet, dass das Kinderhaus am Kurt-Huber-Ring nicht zustande kommt. **Herr Kornacher** führt aus, dass Herr Maurer vom Amt für Soziales, diese Stelle nicht sinnvoll für ein Kinderhaus hält und rät daher, das Vorhaben wie geplant weiter zu verfolgen. Hierzu gibt es auch einen geltenden Beschluss des ISJS, der entsprechende Vorgaben nennt. Außerdem besteht am Kurt-Huber-Ring Nord weiterhin die Hoffnung, dass das Projekt von einem anderen Investor weiter geführt wird. Die Anregungen werden entsprechend weitergegeben.

Herr Reize erklärt zum Thema Tempo 30-Zone, dass dies auf Bebauungsplan-Ebene nicht festgesetzt werden kann. Das Anliegen wird an das Sachgebiet Sicherheit und Ordnung weitergeleitet.

Die Ausschussmitglieder kommen zu folgendem

ergänzten Beschluss:

1. Der in Anlage 4 dargestellte Entwurf wird mit den in der Sitzungsvorlage aufgezeigten **und in der Sitzung vorgebrachten** Änderungen gebilligt. Der Bebauungsplan trägt das Datum der Planungs- und Bauausschusssitzung, den 21.06.2017

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, gegebenenfalls erforderliche redaktionelle Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen.

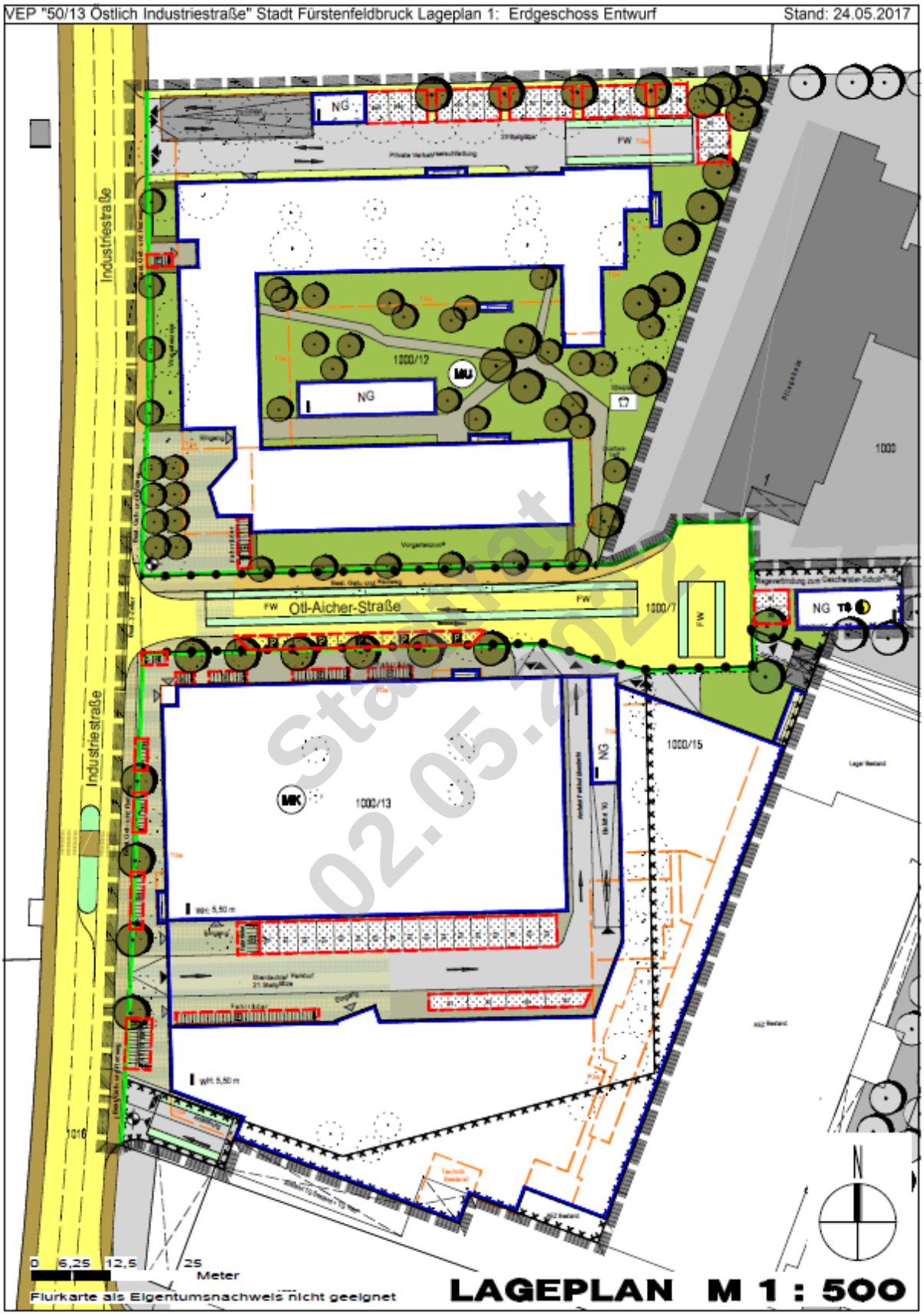
Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0

Stadtarchiv 27.05.2020

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 17.07.2017

Angelika Guggenmos
Schriftführerin

gez. Erich Raff
Oberbürgermeister



Stadtrat 02.05.2022

Stadtrat
02.05.2022

TOP Ö 11

Auszug
aus der Niederschrift über die
39. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 06.12.2017

Vorsitzender, Oberbürgermeister:
Herr Erich Raff;
Ausschussmitglieder:
Herr Erhard Baumann; Herr Tommy Beer; Herr Karl Danke; Herr Markus Droth; Frau Gabriele Fröhlich; Herr Michael Piscitelli; Herr Johann Schilling; Herr Ulrich Schmetz; Herr Christian Stangl; Herr Georg Stockinger; Herr Dr. Andreas Ströhle; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;
Vertreter/in:
Herr Franz Höfelsauer;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 4	**Vorhabenbezogener Bebauungsplan V+E 50/13 "Östlich der Industriestraße"; Teilung in Nord- und Südbereich**

Sachvortrag:

Herr Kornacher verdeutlicht anhand der Beschlussvorlage Nr. 1324/2017 vom 07.09.2017 (Anlagen: Plan und textliche Festsetzungen Stand Billigungsbeschluss vom 21.06.2017, Umgriff Bebauungsplan V+E 50-13 mit Teilung in V+E 50/13-1 „Östlich Industriestraße Teil 1 (Süd)“ und in V+E 50/13-2 „Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)“ den Sachverhalt.

Aus Sicht von **Stadträtin Dr. Zierl** spricht nichts gegen eine Teilung des Bebauungsplanes, allerdings hätte sie sich gewünscht, dass die eingegangenen Stellungnahmen ausgereicht worden wären und bezieht sich hier insbesondere auf die des Bund Naturschutzes. Des Weiteren möchte sie zu Protokoll geben, dass im Rahmen der Neuplanung für den Teil 2 (Nord) eine Kinderkrippe festgesetzt werden soll, nachdem diese im ISJS-Bedarfsplan fest eingeplant ist und ursprünglich für das Lesser-Grundstück vorgesehen war.

Herr Kornacher weist darauf hin, dass neben der Schaffung baurechtlicher Voraussetzungen per Festsetzung vom Sachgebiet 11 zu prüfen ist, ob es für die gesamte Entwicklung der sozialen Infrastruktur in diesem Bereich zum einen die richtige Stelle für eine Kinderkrippe ist und zum anderen, ob evtl. mittlerweile andere geeignetere Projekte bekannt sind. Nachdem auch der Vorhabensträger verschiedene das Wohnen in der Umgebung nicht störende gewerbliche Nutzungen ins Spiel gebracht hat, sollten diesbezügliche Überlegungen bzw. Festsetzungen im Rahmen der Behandlung und Entscheidung zum Bebauungsplan Teil 2 (Nord) eingebracht werden.

Stadträtin Dr. Zierl wünscht sich, dass im nördlichen Teil der relativ starke Baumbestand erhalten und somit keine Bäume für oberirdische Stellplätze geopfert werden.

Stadtrat Schmetz hält es nicht für sinnvoll, zum jetzigen Zeitpunkt bereits zu jedem Detail Empfehlungen zu geben, da wie bereits von der Verwaltung erwähnt, der nördliche Teil ohnehin überarbeitet werden muss.

Nachdem **Stadtrat Baumann** die im Bereich der Industriestraße vorgesehene Schleppkurve verkehrlich für problematisch erachtet erklärt **Herr Kornach**er, dass der Vorhabensträger ein Verkehrsgutachten vorgelegt hat, in welchem die gesamte Anlieferung überprüft wurde. Der Verkehrsgutachter ist auch nach Überprüfung durch die Fachstellen zu dem Ergebnis gekommen, dass der Lieferverkehr sowie der damit verbundene Rangierverkehr vernünftig abwickelbar ist. **Frau Cording** weist darauf hin, dass dieses Thema den Bauantrag im nächsten Tagesordnungspunkt betrifft.

Herr Kornacher nimmt nochmals Bezug auf die evtl. Festsetzung einer Kindertagesstätte und weist darauf hin, dass bei Bauleitplänen lediglich ein Anteil von max. 60 % der planungsbedingten Wertsteigerung entsprechend umgesetzt in Sozialwohnungen, Kindertagesstätten und sonstigen Infrastrukturmaßnahmen gefordert werden kann. Gesetzt der Fall, das Sachgebiet 11 kommt zu dem Ergebnis, dass in diesem Bereich eine Kindertagesstätte notwendig ist, kann dies möglicherweise dazu führen, dass auf einen Anteil von Sozialwohnungen verzichtet werden muss.

Auf entsprechende Frage von **Stadtrat Droth** erläutert **Herr Kornacher** den von einer Wertgutachterin ermittelten Wertsteigerungsprozess, worauf **Stadtrat Baumann** darum bittet, diese Berechnungen evtl. in einen der nächsten Sachvorträge mit unterzubringen. Laut **Herrn Kornacher** kann diesem Wunsch gefolgt werden, jedoch aus datenschutzrechtlichen Gründen müssen die Erläuterungen in nichtöffentlicher Sitzung erfolgen.

Es ergeht folgender

Gesehen 02.05.2018

Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:

1. Der in Anlage 2 dargestellte Bebauungsplan wird in den Nordteil gekennzeichneten Vorhabenbezogener BBP Nr. 50/13-2 „Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)“ und Südteil Vorhabenbezogener BBP Nr. 50/13-1 „Östlich Industriestraße Teil 1 (Süd)“ geteilt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, gegebenenfalls erforderliche redaktionelle Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen.

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 03.01.2018

R. Schmid

Ramona Schmid
Schriftführerin

gez. Erich Raff
Oberbürgermeister


Vorhabenbezogener
BBP Nr. 50/13-2
„Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)“
Vorhabenbezogener
BBP Nr. 50/13-1
„Östlich Industriestraße Teil 1 (Süd)“
Industriestraße
Otl-Aicher-Straße
1000/12
1000/7
1000/13
1000/15
1000
1035/3
1016
1002
1000/16
6
8
1
7
9
12
NG
FW
M 1:1.000
0 10 20 30 40 50 m

Stadtrat
02.05.2022

TOP Ö 11

Auszug
aus der Niederschrift über die
10. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 17.03.2021

Vorsitzender, 2. Bürgermeister:
Herr Christian Stangl;
Ausschussmitglieder:
Herr Adrian Best; Herr Markus Britzelmair; Herr Thomas Brückner; Herr Karl Danke; Herr Christian Götz; Herr Franz Höfelsauer; Herr Andreas Lohde; Frau Gina Merkl; Herr Mirko Pötzsch; Frau Judith Schacherl; Herr Johann Schilling; Herr Georg Stockinger; Frau Irene Weinberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 4	**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/13-2 "Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)" Ergebnis Arbeitskreis + erneuter Billigungsbeschluss**

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 2365/2021 vom 19.02.2021 (Anlage 1 a Protokollauszug PBA 15.02.2017 und STR 21.02.2017; Anlage 1 b Protokollauszug STR 23.07.2019; Anlage 1 c Protokollauszug aus der PBA-Sitzung vom 02.12.2020; Anlage 2 Stellungnahme Regierung von Oberbayern zur Gebietskategorie MU vom 16.09.2020; Anlage 3 Stellungnahme Haaf vom 14.090.2017; Anlage 4 a Einwände aus der 1. und 2. Auslegung aus dem Jahr 2017; Anlage 4 b Hinweise aus der 1. und 2. Auslegung aus 2017; Anlage 5 a Vorhabenbezogener Bebauungsplan Br. 50/13-2 „Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)“ Stand 2017; Anlage 5 b Vorhabenbezogener Bebauungsplan Br. 50-13-2 „Östlich Industriesraße Teil 2 (Nord)“ Stand 2020; Anlage 6 Stellungnahme des Vorhabenträgers; Anlage 7 Protokollauszug Arbeitskreis Termin am 20.01.2021; Anlage 8 Anlagen Arbeitskreis Termin am 20.01.2021; Anlage 9 Protokollauszug Arbeitskreis Termin am 19.02.2021; Anlage 10 Stellungnahme vom Umweltbeirat vom 04.02.2021; Anlage 11 Freiflächengestaltungsplan Stand 02/2021; Anlage 12 Ansichten Schnitte, TG Grundriss Stand 02/2021) dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr Reize stellt den Sachverhalt dar. Er informiert, dass im Fachbeirat diskutiert wurde, den Gehweg von 2 m auf 2,50 m zu verbreitern. Um die Baukörper städtebaulich zu optimieren, ist im Obergeschoss ein Rücksprung eingeplant. Bezüglich der Wegeverbindung nach Osten wurden die Wenderadien nochmals überprüft. Mit dem Sachgebiet 32 (Frau Thron) wurde als Lösungsmöglichkeit erarbeitet, einen Teil der Wendefläche rot zu markieren, um zu signalisieren, dass hier auch aufgrund der größeren Breite eine Mitbenutzung dieses Bereiches durch die Fußgänger und den Radverkehr möglich ist. Zum Rangieren darf jedoch dieser Bereich (gestrichelte Linie) von Fahrzeugen überquert werden.

Herrn StR Höfelsauer interessiert, ob die weggefallenen Parkplätze nun in der Tiefgarage mit untergebracht wurden.

Entwurf 2021

Herr Reize erwidert, dass es sich bei den weggefallenen Parkplätzen hauptsächlich um Mitarbeiterparkplätze handelte und diese wurden nun vom Vorhabensträger intern in die bestehende Tiefgarage verlegt, so dass nun im vorderen Bereich lediglich die Kundenparkplätze für den Einzelhandelskomplex ermöglicht werden.

Herr StR Brückner bedankt sich, dass die Anregungen seiner Fraktion, die sechs Stellplätze in 2 x drei aufzuteilen und dafür eine Weide sowie einen Kirschbaum zu erhalten, angenommen wurden. Allerdings ist er enttäuscht über das mehrheitliche Dafürhalten, die Bäume an der Industriestraße zu beseitigen. Diese sieben großen Bäume hätten seines Erachtens einen schönen Abstand zu der verkehrsreichen Straße geschaffen. Weiterhin bittet er, die Mindestgröße der Baumgruben sowie die Substratempfehlungen des Landratsamtes zu berücksichtigen. Ebenso sollte man dem Bauherrn, seiner Meinung nach, die Freiflächengestaltungssatzung evtl. auch im Entwurf mitgeben. Er regt an, eine streifenweise Fassadenbegrünung bei den Laubengangfassaden umzusetzen, um die Fassade zu gliedern. Er bedauert, dass die Durchgängigkeit in Nord/Süd-Richtung aufgrund der Tiefgarageneinfahrt nicht gegeben ist. Eine Anregung wäre, einen Durchlass zum Nachbargrundstück der Sportschule zu machen, sowie an der Industriestraße wäre es aus Sicherheitsgründen wünschenswert, den Geh- und Radweg mit 3 m Breite und einem gepflasterten Abstandsstreifen zur Fahrbahn auszuführen. Ebenso sollte die Querung der Otl-Aicher-Str. rot eingefärbt werden.

Herr StR Pötzsch lobt die konstruktive Zusammenarbeit des Fachbeirats. Wichtig für ihn ist, dass die Tiefgarageneinfahrt verlegt wurde. Ebenso interessiert ihn, wie die Durchlässigkeit zum Nachbarn zur Ostseite angedacht ist, ob hier die Möglichkeit besteht, die Begrenzung zu öffnen, ebenso im oberen Bereich an der Sportschule für einen Durchgang. Er schlägt vor, mit den Grundstückseigentümern zu sprechen, um eine gute und verkehrsarme Verbindung realisieren zu können.

Frau StRin Dr. Zierl regt an, da der Geh- und Radweg sehr schmal ist, evtl. eine geschwungenere und somit gefälligere Variante vorzunehmen.

Für **Herrn StR Götz** wäre eine schön gestaltete Fassade wichtig. Sehr gut gelungen sind für ihn die Verlegung der Tiefgarage und die Entlastung der Otl-Aicher-Straße. Positiv ist auch, dass die Bäume erhalten bleiben. Die Innenhofsituation ist eine Bereicherung mit schöner Gestaltung.

Herr StR Schilling moniert, dass beim Fachbeirat die Zeitpunkte der Treffen für Berufstätige sehr schwierig bzw. teilweise unmöglich waren. Daher bittet er, dies bei künftigen Fachbeiräten zu berücksichtigen. Wünschenswert für ihn wären begrünte Laubengangfassaden. Der Innenhof hat seines Erachtens einen gewissen Charme und ist eine gute Ergänzung zum jetzigen Buchenauer Platz.

Herr 2. Bgm. Stangl informiert, dass sich für den Innenhof bereits der erste Fachbeirat entsprechend einsetzte, ebenso hat der reduzierte Stellplatzschlüssel zu diesem tollen Ergebnis beigetragen.

EXEMPLAR

Die Ausschussmitglieder kommen zu folgendem

Beschluss:

1. Der in der Anlage 5 b beigefügte Entwurf wird mit den in der Sitzungsvorlage aufgezeigten Änderungen bzw. entsprechend der in der Sitzung vorgelegten Planzeichnung gebilligt. Der Bebauungsplan trägt das Datum, der Planungs- und Bauausschusssitzung, den 17.03.2021.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §3(2) Abs. 4(2) BauGB durchzuführen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, gegebenenfalls erforderliche redaktionelle Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen.

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 20.04.2021

Angelika Guggenmos
Schriftführerin

gez. Christian Stangl
2. Bürgermeister

Stadtarchiv 02.05.2022

Stadtrat
02.05.2022


VBBP Nr. 50/13-2 Östlich Industreistraße Teil 2 (Nord) Stadt Fürstenfeldbruck Lageplan 1 Erdgeschoss
Stand: 17.03.2021
976
976/32
994/7
994/4
994/2
1016/6
1016/8
994/12
9
Industriestraße
FW
MU
1000/12
1000
Wegverbindung zum Geschwister-Scholl-Platz
1000/7
Otl-Aicher-Straße

Stadtrat
02.05.2022

DB AG • DB Immobilien • Barthstraße 12 • 80339 München

Stadt Fürstenfeldbruck
Bauverwaltung
Frau Höppner
Postfach 1645
82246 Fürstenfeldbruck

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Barthstraße 12
80339 München
www.deutschebahn.com

Frederieke Börgerding
Telefon 089/13 08-49 383
Telefax 089/13 08-37 23
ktb.muenchen@deutschebahn.com
frederieke.boergerding@deutschebahn.com

TÖB-MÜ-17-9269 (GS.R-S-L(A1)) FB

07.04.2017

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom: B-Plan 50/13 / 06.03.2017

Bebauungsplan Nr. 50/13 "östlich Industriestraße", Stadt Fürstenfeldbruck

Str. 5520 München Pasing - Buchloe, ca. km 26,2 rechts der Bahn

Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

07. Okt. 2022
Stadtplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen werden hierdurch nicht berührt.

Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, Region Süd

i.V. Spreng

i.A. Börgerding

Deutsche Bahn AG
Sitz der Gesellschaft: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Prof. Dr. Utz-
Hellmuth Felcht

Vorstand:
Berthold Huber
Dr.-Ing. Volker Kefer
Dr. Richard Lutz
Ronald Pofalla
Ulrich Weber

Unser Anspruch:
Profitabler Qualitätsführer
Top-Arbeitgeber
Umwelt-Vorreiter

STADT FÜRSTENFELDBRUCK
02. Okt. 2017
eingegangen am:

EINGEGANGEN
12. OKT. 2017
Amt 4 - Bauverwaltung

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Barthstraße 12
80339 München
www.deutschebahn.com

DB AG • DB Immobilien • Barthstraße 12 • 80339 München

Stadt Fürstenfeldbruck
Bauverwaltung
Frau Höppner
Postfach 1645
82246 Fürstenfeldbruck

STADTBAUAMT
41 | 42 | 43 | 44 | 45 | .
04. Okt. 2017
b.R. | z.U.
WV:

Frederieke Börgerding
Telefon 089/13 08-49 383
Telefax 089/13 08-37 23
ktb.muenchen@deutschebahn.com
frederieke.boergerding@deutschebahn.com

TÖB-MÜ-17-9970 (GS.R-S-L(A1)) FB

27.09.2017

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom: B-Plan 50/13 / 06.03.2017

Bebauungsplan Nr. 50/13 "östlich Industriestraße", Stadt Fürstenfeldbruck
Str. 5520 München Pasing - Buchloe, ca. km 26,2 rechts der Bahn
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Eingang 05.10.2017

166

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen werden hierdurch nicht berührt.

Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, Region Süd

i.V. Spreng

i.A. Börgerding

Deutsche Bahn AG
Sitz der Gesellschaft: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Prof. Dr. Utz-
Hellmuth Felcht

Vorstand:
Berthold Huber
Dr.-Ing. Volker Kefer
Dr. Richard Lutz
Ronald Pofalla
Ulrich Weber

Unser Anspruch:
Profitabler Qualitätsführer
Top-Arbeitgeber
Umwelt-Vorreiter

Datenerfassung Neubaugebiet

PLZ, Stadt/Gemeinde

82256 Fürstenfeldbruck

Bezeichnung des Neubaugebiets

B-Plan 50-13 - östlich Industriestraße

Baubeginn der Erschließung (KW/Jahr)	Bauende der Erschließung (KW/Jahr)	Erstbezug (Monat/Jahr)

(bitte immer angeben s. Hinweis)

Anzahl Parzellen	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Gewerbeeinheiten

Falls Bauabschnitte geplant sind, bitte dies hier angeben

Bauabschnitt 2

Beginn (KW/Jahr)	Ende (KW/Jahr)	Erstbezug (Monat/Jahr)	Anzahl Parzellen	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Gewerbeeinheiten

Bemerkungen / weitere Informationen zum Neubaugebiet

Bitte beachten Sie: wir benötigen die Daten auch im Falle der Erweiterung eines bestehenden Baugebietes, da der Ausbau des erweiterten Bereichs in Glasfasertechnik erfolgen könnte.

Hinweis zum Feld "Erstbezug": diesen Termin benötigen wir um Produkte termingerecht bereitstellen zu können.

Falls nicht schon erfolgt bitten wir, uns den Bebauungsplan als PDF-Datei zuzusenden
(auch falls dem Verfahren eine DVD beigelegt wurde).

Wir beabsichtigen, das Baugebiet mittels des optimierten Verfahrens "Weilheimer Modell" zu erschließen. Bitte entnehmen Sie Einzelheiten hierzu der beiglegten Information.

Wichtige Angaben:

- ☐ Wir wollen die Erschließung optimiert mittels "Weilheimer Modell" durchführen.
- ☐ Es wurden bereits Adressen vergeben
- ☐ Adressen werden voraussichtlich vergeben ab (KW/Jahr): ____
- ☐ die Erschließung mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch den Telefonanbieter ____

Ihre E-Mail-Adresse für weiteren Schriftverkehr: .....

.....
Datum, Unterschrift

Bitte beachten Sie die Hinweise auf der Rückseite und senden die Angaben an:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd
z. Hd. Frau Haupt
Bahnhofstr. 35
87435 Kempten

oder per Mail an:
T_NL_Sued_PTI23_Bauleitplanung@telekom.de

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an
Herrn Siegfried Wassermann
Telefon: 0831-2004602

Intern: PN 244859 09.05.2017

Stand 09.05.2017

Hinweise zum Datenerfassungsblatt für Neubaugebiete

Die Daten werden von uns benötigt um entscheiden zu können, ob das Baugebiet von der Deutschen Telekom

- nicht erschlossen wird (weil ein anderer Provider die Universaldienstleistungsverpflichtung übernimmt)
- in herkömmlicher Kupfertechnik gebaut wird
- in Glasfasertechnik (FTTH) gebaut wird

Die Entscheidung wird von unserer Zentrale anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung getroffen. Ihre Angaben dienen hierfür als Berechnungsrundlage. Sollte dies bis zum Beginn der Erschließungsmaßnahmen nicht erfolgt sein, so tritt folgende Situation ein:

- das Baugebiet ist uns faktisch unbekannt, da der Prozess zur Bearbeitung der Ausbauentscheidung durch unsere Zentrale aufgrund fehlender Daten nicht gestartet werden konnte
- es erfolgt keine Teilnahme an Spartenterminen, da über die Art des Ausbaus nicht entschieden wurde und somit Aussagen über Trassen und Standorte von Gehäusen nicht möglich sind
- der Beginn unserer Baumaßnahme verzögert sich
- die Bewohner sind zum Zeitpunkt des Einzugs eventuell nicht mit Telefon / Internet versorgt

Wir bitten deshalb, uns die Daten frühestmöglich zu übermitteln.

Vielen Dank.

Stadtarchiv 02.05.2022

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Optimierte Erschließung von Neubaugebieten mit dem "Weilheimer Modell"

Um die städtebaulichen Belange und das Interesse der Wegebaulastträger an einer unterirdischen Verlegung der Telekommunikationslinien berücksichtigen zu können, ist die koordinierte Verlegung der Sparten im Rahmen einer Gesamtbaumaßnahme aus wirtschaftlichen Gründen anzustreben.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH bietet den Gemeinden bzw. Bauträgern bei der Erschließung von Neubaugebieten eine Vereinbarung nach dem **"Weilheimer Modell"** an. Hierbei führt der Bauträger die unterirdische Verlegung der Fernmeldekabel in eigener Regie durch.

Wesentliche Eckpunkte des Weilheimer Modells sind:

- Die Planung der Trasse orientiert sich an der Trasse der Strom-bzw. Beleuchtungskabel
- Die Deutsche Telekom stellt das Material und die Montageleistung zur Verfügung
- Für die Leistung des Bauträgers vergüten wir:
  je Grabenmeter 6,72 €
  je verlegtem Kabel- bzw. Kabelrohrmeter 1,50 €

Wir sehen in diesem Modell diese Vorteile:

- Optimale Terminabstimmung
- keine zweite Firma für Kabelverlegung auf der Baustelle
- keine Gewährleistungsprobleme
- wirtschaftlichste Lösung für alle Beteiligte

Bitte berücksichtigen Sie bitte in der Ausschreibung der Erschließungsarbeiten die erforderlichen Tiefbauleistungen für das Verlegen der Telekommunikationskabel und Kabelrohre.

02.05.2022 Stadtrat

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten

Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

REFERENZEN B-Plan 50/13
ANSPRECHPARTNER Sandra Haupt
TELEFONNUMMER +49 831-2004603 (Tel.)
DATUM 06.09.2017
BETRIFFT Stadt Fürstenfeldbruck;
Bebauungsplan Nr. 50/13 „östlich Industriestraße"
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
Vorgang 2017678, PN 244859

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 10.03.2017, Vorgang 2017192, Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Mit freundlichen Grüßen

Sandra Haupt

Plan 06.09.2017

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hausanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 23 , Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten
Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender)
Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190
Sitz der Gesellschaft : Bonn
USt-IdNr.: DE 814645262

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten

APG GmbH
Kurt-Huber-Ring 12
82245 Fürstenfeldbruck

REFERENZEN
ANSPRECHPARTNER Christian Weis
TELEFONNUMMER +49 821-456-23376 (Tel.)
DATUM 21.07.2021
BETRIFFT Stadt Fürstenfeldbruck / Lkr Fürstenfeldbruck
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 50/13-2 östlich Industriestraße - Teil 2 (Nord)
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §4a Abs. 3 i.V.m. §3 Abs. 2 BauGB i.V.m. §3 PlanSiG
Vorgang 2021441,

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de
Fax: +49 391 580213737
Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hausanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 23 , Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten
Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender)
Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190
Sitz der Gesellschaft: Bonn
USt-IdNr.: DE 814645262

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Datum 21.07.2021
Empfänger
Blatt 2

Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.
Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Für die Beteiligung danken wir Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Weis

Stadtbrau 02.05.2022

BAUAMT
41 42 43 44 45
29. März 2017
z.K.
WV:

ESB
IDEEN. INNOVATIONEN. ENERGIE

STADT FÜRSTENFELDBRUCK
29. März 2017
eingegangen am:

Energie Südbayern GmbH, Maisacher Straße 117, 82256 Fürstenfeldbruck

An
Stadt Fürstenfeldbruck
Bauamt – Sachbearbeiter Frau Höppner
Hauptstrasse 31

82256 Fürstenfeldbruck

I

Ihre Nachricht vom: 06.03.2017
Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: BS FB / sw
Durchwahl: 08141/5022-17
Pers. Fax 08141 / 502250
E-Mail: werner.stoess@esb.de

24.03.2017

Bebauungsplan Nr.50/13 " östlich Industriestrasse „

Sehr geehrte Frau Höppner,

Als mit dem operativen Netzbetrieb betrauter Betriebsführer der Energienetzte Bayern GmbH&Co.KG nehmen wir zum Bebauungsplanes (Alling Mischgebiet) in deren Namen Stellung wie folgt.

Wir beabsichtigen,Grundstücke,die einer neuen Bebauung zugeführt werden, bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer, mit Erdgas zu erschließen.

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Erdgas – Mitteldruckleitungen und Erdgas - Hochdruckleitungen der Energienetze Bayern/Energie Südbayern.

Wir bitten um Beachtung:
- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzung freizuhalten.
- Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten wird,oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Schutzstreifen für die Hochdruckleitung beträgt 6 m.

Einen Übersichtslageplan haben wir beigefügt.

Bei Rückfragen steht Ihnen in unserem Haus Herr Niklas unter der Telefonnummer 08141/5022-14 gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Energie Südbayern GmbH

i.A.Niklas

i.A.Stössl

Stadtbauamt 02.05.2017



Stadtrat 04.05.2022

STADTBAUAMT
41 | 42 | 43 | 44 | 45
20. Sep. 2017
b.R. | z.U.
WV:

IDEEN. INNOVATIONEN. ENERGIE.

STADT FÜRSTENFELDBRUCK
20. Sep. 2017
eingegangen am:

Energie Südbayern GmbH, Maisacher Straße 117, 82256 Fürstenfeldbruck

An
Stadt Fürstenfeldbruck
Bauverwaltung Frau Höppner
Hauptstrasse 31

82256 Fürstenfeldbruck

I

Ihre Nachricht vom: 04.09.2017
Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: BS FB / sw
Durchwahl: 08141/5022-17
Pers. Fax: 08141 / 502250
E-Mail: werner.stoessl@esb.de

15.09.2017

Bebauungsplan Nr.62/1 "östlich Industriestrasse „

Sehr geehrte Frau Höppner,

Als mit dem operativen Netzbetrieb betrauter Betriebsführer der Energienetzte Bayern GmbH&Co.KG nehmen wir zum Bebauungsplanes (östlich Senserbergstrasse) in deren Namen Stellung wie folgt.

Wir beabsichtigen, Grundstücke, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer, mit Erdgas zu erschließen.

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Erdgas – Mitteldruckleitungen und Erdgas - Hochdruckleitungen der Energienetze Bayern/Energie Südbayern.

Wir bitten um Beachtung:

- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzung freizuhalten.
- Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten wird, oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Schutzstreifen für die Hochdruckleitung beträgt 6 m.

Einen Übersichtslageplan haben wir beigefügt.

Bei Rückfragen steht Ihnen in unserem Haus Herr Niklas unter der Telefonnummer 08141/5022-14 gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Energie Südbayern GmbH

i.A.Neher

i.A.Stössl

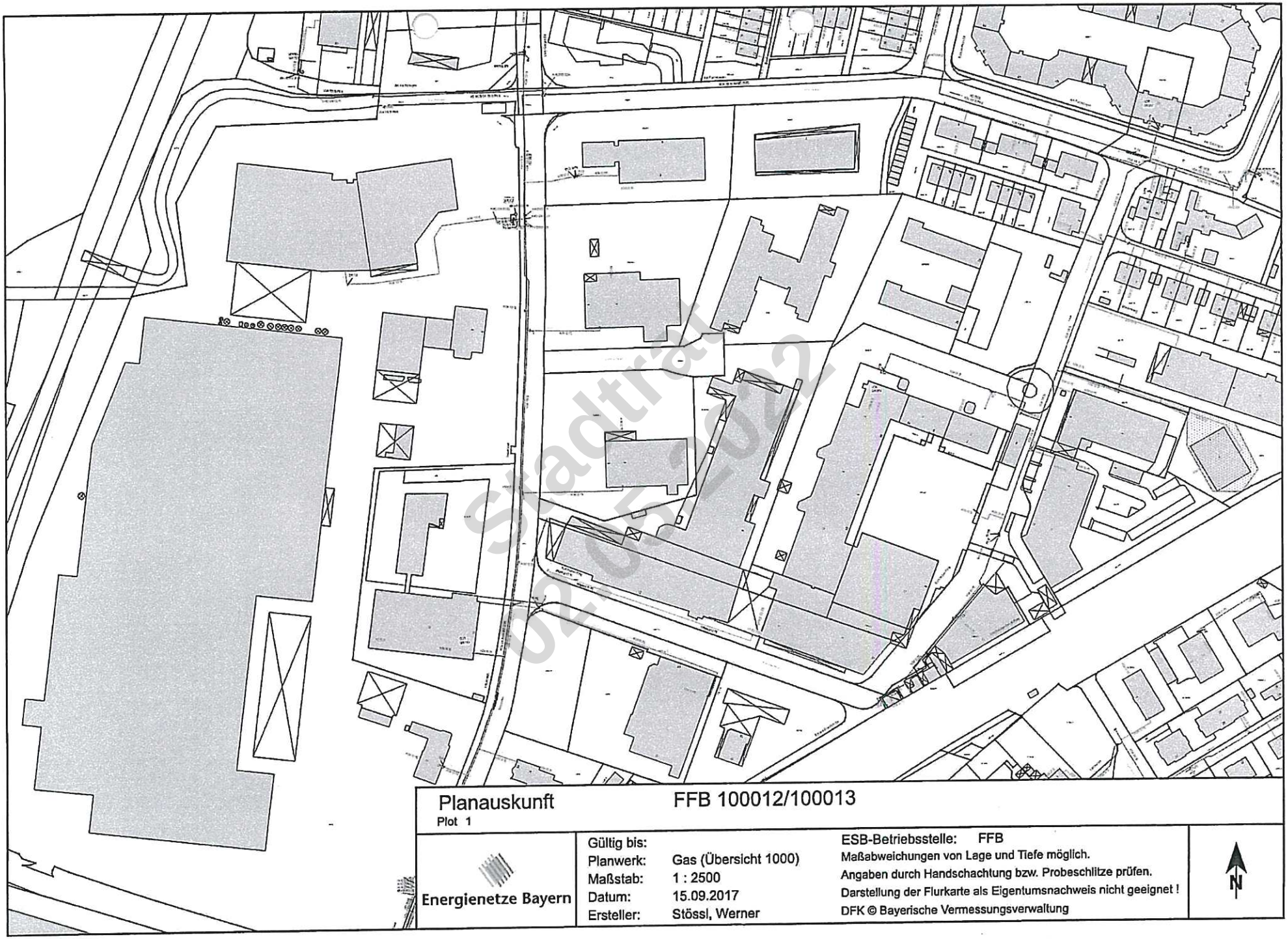
Energie Südbayern GmbH

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Ewald Woste, Geschäftsführer: Werner Bähre, Norbert Kindermann (stv.)
Sitz der Gesellschaft: München, Registergericht: München HRB 5881
Stadtsparkasse München, Konto 292300, BLZ 70150000
Postbank München, Konto 74551-801, BLZ 70010080 und Bayerische Landesbank, Konto 51426, BLZ 70050000

Betriebsstelle Fürstenfeldbruck

Maisacher Straße 117, 82256 Fürstenfeldbruck
Telefon: 08141/5022-0, Fax: 08141/5022-50
E-Mail: service@esb.de
Internet: www.esb.de

175


Planauskunft
FFB 100012/100013
Plot 1
Energienetze Bayern
Gültig bis:
Planwerk: Gas (Übersicht 1000)
Maßstab: 1 : 2500
Datum: 15.09.2017
Ersteller: Stössl, Werner
ESB-Betriebsstelle: FFB
Maßabweichungen von Lage und Tiefe möglich.
Angaben durch Handschachtung bzw. Probeschlitze prüfen.
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet !
DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung
N

Von: florian.hermesmeyer@muenchen.ihk.de [mailto:florian.hermesmeyer@muenchen.ihk.de]
Gesendet: Freitag, 7. April 2017 16:29
An: Kornacher, Martin <Martin.Kornacher@fuerstenfeldbruck.de>;
florian.hermesmeyer@muenchen.ihk.de
Betreff: Stellungnahme zu Nr. 50/13 Bebauungsplan

Sehr geehrter Herr Kornacher,

mit dem hier dargelegten Planvorhaben, das die städtebauliche Restrukturierung und weitere Entwicklung des Plangebietes ermöglichen soll, besteht Einverständnis. es ist zu begrüßen und zu befürworten, dass dem aktuellen Entwicklungsbedarf Rechnung getragen wird. Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, bei der weitreren Entwicklung des Plangebietes auch die umgebenden städtebaulichen Strukturen einzubeziehen.

Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Freundliche Grüße

Florian Hermesmeyer

Stadtbrat
02.05.2017

Florian Hermesmeyer
IHK für München und Oberbayern
Balanstraße 55-59
81541 München
Tel: 0895116-1704

Planverfahren: 'Bebauungsplan, Nr. 50/13, Östliche Industriestraße' in Fürstenfeldbruck (09179121)

Staatliches Bauamt
Freising

Hochbau
Straßenbau
Hochschulbau

Staatliches Bauamt Freising
Postfach 1942 • 85319 Freising

Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Bearbeiterin, Zimmer-Nr.	München, **10.04.2017**
Frau Höppner **B-Plan 50/13** **v. 06.03.2017**	**S33/4622/Bebauungs-plan 2017-BPL-Nr-50-13_oestlich-Industriestraße/FFB**	**Frau Brem, D 207** Stefanie.Brem@stbafs.bayern.de	☎ 089 30797 - 133 🖷 089 30797 -

2705.50.20
Stellungnahme

Bebauungsplan Nr. 50/13 „östlich Industriestraße“
Frühzeitige Träger- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
Stadt Fürstenfeldbruck, B 471 Abschnitt 210 Station 0,000

das Staatl. Bauamt Freising nimmt zu der oben genannten Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

1.	☐ Flächennutzungsplan	☐ mit Landschaftsplan
	☒ Bebauungsplan Nr. 50/13 „östlich Industriestraße im Bereich der B 471 Abschnitt 210 Station 0,000 ☐ mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs? ☐ ja ☐ nein	
	☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
	☐ Sonstige Satzung	
	☒ Frist für die Stellungnahme: 10.04.2017 (§ 4 BauGB) ☐ Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen)	
2.	**Träger öffentlicher Belange**	
	Straßenbauverwaltung:	Staatl. Bauamt Freising - Servicestelle München Winzererstraße 43 80797 München Tel. 089 / 30797 - 133

178

. . .

Amtssitz
Staatliches Bauamt Freising
Postfach 1942 85319 Freising
Am Staudengarten 2a 85354 Freising
☎ 08161-932-0
🖷 08161-932-220

Servicestelle
München
Winzererstraße 43
80797 München
☎ 089-30797-0
🖷 089-30797-216

E-Mail und Internet
poststelle@stbafs.bayern.de
www.stbafs.bayern.de

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die **Neustrukturierung der Grundstücksflächen** bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Freising keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

2.2 Lärmschutz

Auf die von der Straße (B 471) ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße 471 übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Wir bitten um Übersendung eines Stadtratsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München zu übersenden.

Stadtrat 02.05.2022

Mit freundlichen Grüßen

Stefanie Brem
Techn. Oberinspektorin

Von: Stefanie.Brem@stbafs.bayern.de [mailto:Stefanie.Brem@stbafs.bayern.de]
Gesendet: Montag, 9. Oktober 2017 18:25
An: Bauverwaltung <Bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de>
Betreff: BPL Nr. 50/13 "östlich Industriestraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Bebauungsplan besteht Seitens des Staatlichen Bauamts Freising – Servicestelle München Einverständnis, jedoch behält unsere
Stellungnahme vom 10.04.2017 mit AZ: S33/4622/Bebauungsplan 2017-BPL-Nr-50-13_oestlich-Industriestraße/FFB Ihre Gültigkeit.

Mit freundlichen Grüßen

Stefanie Brem
Techn. Oberinspektorin

Staatliches Bauamt Freising
Servicestelle München
Winzererstraße 43
80797 München

Telefon: +49(8161)932-2330 (Di, Mi, Do)
Handy: +49(173)86 43 665 (Mo + Fr)
Email: stefanie.brem@stbafs.bayern.de

Stadtbrau 02.05.2022

Von: Schuderer, Michael (StBA Freising) [mailto:Michael.Schuderer@stbafs.bayern.de]
Gesendet: Dienstag, 22. Juni 2021 16:33
An: Bauverwaltung <Bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de>
Betreff: BPL Nr. 50/13-2 "östlich Industriestraße - Teil 2" (Nord)

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem o.g. Bebauungsplan besteht seitens des Staatlichen Bauamts Freising – Servicestelle München Einverständnis, jedoch behält unsere Stellungnahme vom 10.04.2017 mit AZ: S33/4622/Bebauungsplan 2017-BPL-Nr-50-13_oestlich-Industriestraße/FFB Ihre Gültigkeit.

Mit freundlichen Grüßen
Michael Schuderer

Techn. Oberinspektor

Sachgebietsleiter Baysis

Staatliches Bauamt Freising - Servicestelle München
S3500
Winzererstr. 43
80797 München

Telefon: +49 (8161) 932-2350
Mobil: +49 1738 640 113
Fax: +49 (8161) 932-3723
E-Mail: Michael.Schuderer@stbafs.bayern.de
Internet: http://www.stbafs.bayern.de

Stadtbrat 02.05.2022

Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland [mailto:koordinationsanfragen.de@vodafone.com]
Gesendet: Montag, 5. Juli 2021 16:32
An: Adam, Grit <Grit.Adam@fuerstenfeldbruck.de>
Betreff: Stellungnahme S01031268, VF und VFKD, Stadt Fürstenfeldbruck, BBP 50/13-2, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/13-2 "östlich Industriestraße - Teil 2 (Nord)"

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Betastr. 6-8 * 85774 Unterföhring

Stadt Fürstenfeldbruck - Carina Schott
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01031268
E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com
Datum: 05.07.2021
Stadt Fürstenfeldbruck, BBP 50/13-2, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/13-2 "östlich Industriestraße - Teil 2 (Nord)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.05.2021.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

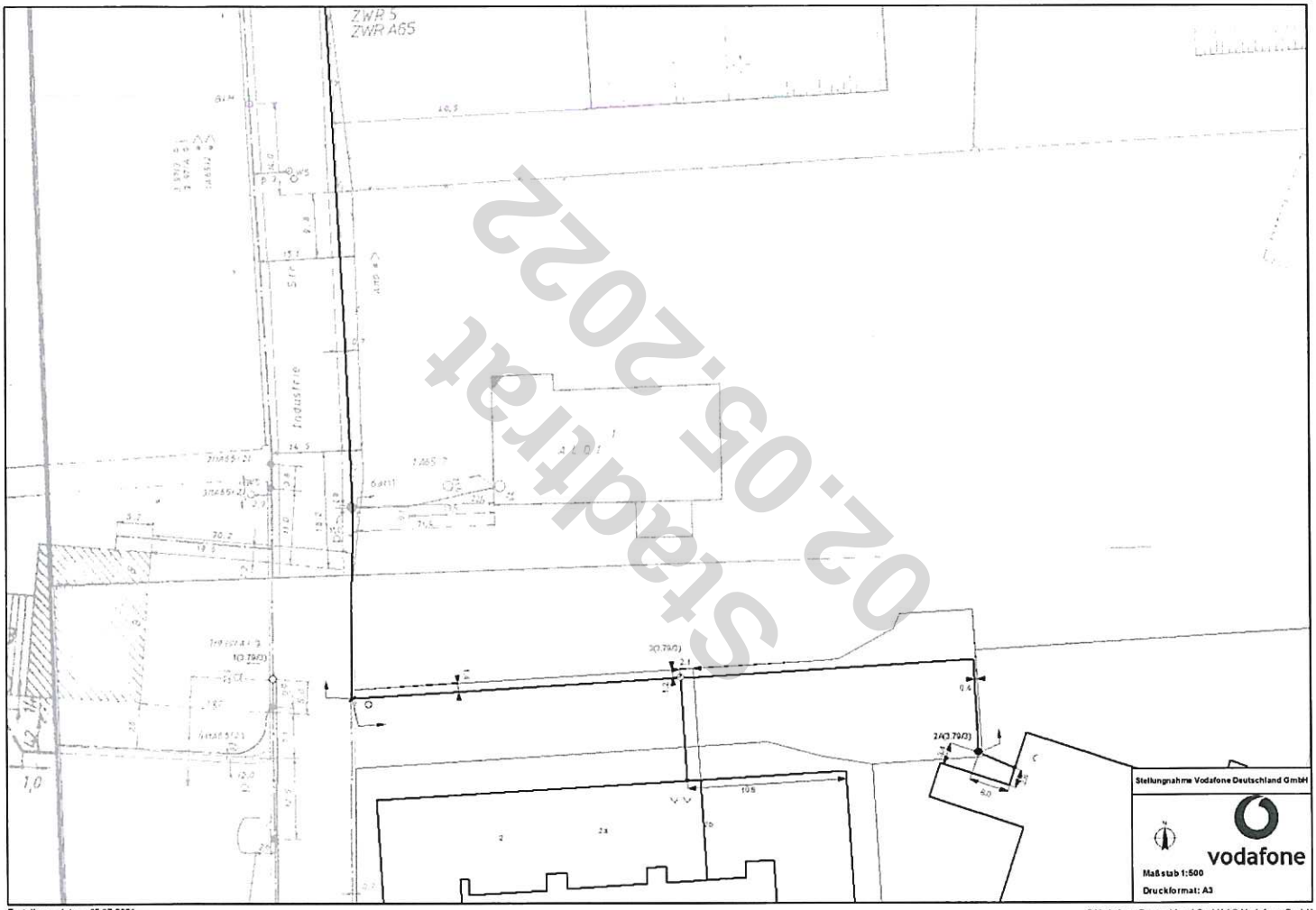
Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Stadt Fürstenfeldbruck 05.07.2021



Stadtarchiv
02.05.2022

Erstellungsdatum 05.07.2021

© Vodafone Deutschland GmbH / © Vodafone GmbH

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:
Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Gemeinde

Stadt Fürstenfeldbruck
Postfach 1645
82245 Fürstenfeldbruck

☐	**Flächennutzungsplan**	☐	**mit Landschaftsplan**
☐	**Flächennutzungsplan**	☐	**mit Landschaftsplan**
x	**„Bebauungsplan Nr. 50/13 östlich Industriestraße“**		
	für das Gebiet		
☐	mit Grünordnungsplan		
	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs	☐ ja	☐ nein
☐	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan		
☐	Sonstige Satzung		
☐	Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)		
☐	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs 4 BauGB-MaßnahmenG)		

2. **Träger öffentlicher Belange**

Wasserwirtschaftsamt München – Heßstraße 128 - 80797 München
Bearbeiter: Florian Klein **Tel.:** +49 (89) 21233-2630

Az: 3-4622-FFB 07-7155/2017 **Ihr Az:** B-Plan 50/13 , **Schr. v.** 06.03.2017

2.1 ☐ Keine Äußerung

2.2 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3 ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Eingang 02.05.2017

2.4		Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
		Rechtsgrundlagen
		Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	x	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

In der Begründung wird unter Kapitel 5 das Thema „Altlasten" abgehandelt. Wir weisen darauf hin, dass der süd-östliche Planungsbereich in die Altlastenverdachtsfläche (Altstandort) mit der Kataster-Nummer 517.900.531 hineinreicht. Die Altlastenverdachtsfläche sollte im Bebauungsplan dargestellt und in den weiteren Planungen zu berücksichtigen werden.

Stadtrat 02.05.2022

WASSERWIRTSCHAFTSAMT MÜNCHEN
München, den 23.03.2017

Florian Klein

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:
Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Gemeinde

Stadt Fürstenfeldbruck
Postfach 1645
82245 Fürstenfeldbruck
hier: bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de

☐	**Flächennutzungsplan**	☐	**mit Landschaftsplan**

– ☒ **Bebauungsplan Nr. 50/13 östlich Industriestraße**
für das Gebiet

☐ mit Grünordnungsplan
dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein

☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

☐ Sonstige Satzung

☐ Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)

☐ Frist: 1 Monat (§ 2 Abs 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. **Träger öffentlicher Belange**

Wasserwirtschaftsamt München – Heßstraße 128 - 80797 München
Bearbeiter: Florian Klein **Tel.:** +49 (89) 21233-2630

Az: 3-4622-FFB 07-20202/2017 **Ihr Az:** B-Plan 50/13, **Schr. v.** 04.09.2017

2.1 ☐ Keine Äußerung

2.2 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3 ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Stadtarchiv 02.05.2022

2.4 [ ] Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

[ ] Rechtsgrundlagen

[ ] Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5 [X] Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Niederschlagswasserbeseitigung:
In den Textlichen Festsetzungen wird unter Nr. E, 5 die Niederschlagswasserbeseitigung von unverschmutztem Niederschlagswasser geregelt. Wir bitten die Flächen für die NSW-Beseitigungsanlagen in der Planzeichnung zu kennzeichnen, damit für diesen Zweck ausreichend Fläche zur Verfügung steht.

Aus fachlicher Sicht wird wesentlich zwischen Rückhaltung und Versickerung unterschieden. Mulden und Rigolen dienen der Versickerung des NSW und weniger der Rückhaltung. Bitte passen Sie diesen Abschnitt dementsprechend an.

WASSERWIRTSCHAFTSAMT MÜNCHEN
München, den 11.09.2017
.

Gez.
Florian Klein

Eingegangen 05.09.2022

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:
Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Gemeinde

Stadt Fürstenfeldbruck
Postfach 1645
82245 Fürstenfeldbruck
Bauleitplanung@fuerstenfeldbruck.de

	Flächennutzungsplan		**mit Landschaftsplan**

X	**Bebauungsplan Nr. 50/13-2 „östlich Industriestraße - Teil 2 (Nord)“**
	für das Gebiet
	mit Grünordnungsplan
	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein
	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
	Sonstige Satzung
	Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)
	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. **Träger öffentlicher Belange**

Wasserwirtschaftsamt München – Heßstraße 128 - 80797 München
Bearbeiter: Florian Klein **Tel.:** +49 (89) 21233 2630

Az: 3-4622-FFB 07-18599/2021 **Ihr Az: , Schr. v.**

2.1	☐	Keine Äußerung
2.2	☐	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	☐	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Stadtarchiv 02.05.2022

2.4		Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
		Rechtsgrundlagen
		Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	X	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Niederschlagswasserbeseitigung wird in der textlichen Festsetzung in E-5 und in der Begründung in 8.3.2 angesprochen. Das Niederschlagswasser soll versickert werden.

Außerdem liegt ein gesondertes Gutachten zur Machbarkeit der Niederschlagswasserbeseitigung vom 15.06.2020 vor. Hier wird die Umsetzung konkretisiert. Demnach soll das Niederschlagswasser im Innenbereich des BV über Rigolen beseitigt werden.

Wir empfehlen die Inhalte in die textliche Festsetzung und Planzeichnung zu übernehmen.

Wir weisen darauf hin, dass grundsätzlich für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich ist. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Eine detaillierte Prüfung der Unterlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung findet im entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren statt.

WASSERWIRTSCHAFTSAMT MÜNCHEN
München, den 09.06.2021
.

gez
Florian Klein
BOR

27.07.2021 Entwurf

Stadtrat
02.05.2022

Anlage 6

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

Kreisgruppe Fürstenfeldbruck
Am Brunnenhof 14
82256 Fürstenfeldbruck
Telefon: 08141/ 69 67
Telefax: 08141/ 51 45 84
fuerstenfeldbruck@bund-naturschutz.de
www.fuerstenfeldbruck.bund-naturschutz.de

1. Vorsitzende:
Eugenie Scherb
Dohlenstraße 1
82223 Eichenau
Telefon: 08141/ 72892
E-Mail:
eugenie.scherb@gmx.de

BUND Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Fürstenfeldbruck Am Brunnenhof 14 82256 Fürstenfeldbruck

An die
Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 32
82256 Fürstenfeldbruck

Stadtkrat 02.03.2022

Ihr Zeichen: B-Plan 50/13
Ihr Schreiben vom 06.03.2017
FFB, den 10.04.2017

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 50/13 „östlich Industriestraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung des obigen Bebauungsplanes.
Wir müssen uns allerdings schon fragen, warum ein vorheriger Scooping-Termin mit uns durchgeführt wird, dann aber keine unserer Anregungen und Bedenken in den Bebauungsplan übernommen wird. Im Namen des Landesverbandes nehmen wir deshalb erneut wie folgt Stellung:

1. Fällungen wertvollen Baumbestandes
Nach dem Scoopingtermin vom 26.04.2016 und der anschließenden Ortsbesichtigung hatten wir Ihnen in unserer Stellungnahme vom 11.05.2016 mitgeteilt, „dass die Fällung des Baumbestandes sowohl entlang der Industriestraße als auch zum nördlich angrenzenden Grundstück (Sportschule Puch) unerfreulich ist. Die Bäume entlang der Straße und vor allem die Randbepflanzung zum Nachbargrundstück erfüllen inzwischen kleinklimatische Funktionen und übernehmen auch eine optische Gliederung. Der Baumbestand zur Sportschule hin fällt komplett der hierher verlagerten TGa-Zufahrt und den oberirdischen Stellplätzen zum Opfer. Laut der vorgelegten Planung stoßen die Stellplätze der Neuplanung direkt, ohne jedes Trenngrün an die Stellplätze der

Bankverbindung und Spendenkonto:
Sparkasse Fürstenfeldbruck
IBAN:
DE94700530700008056814
BIC:
BYLADEM1FFB

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

Sportschule. Das hier im Wohnumfeld eine städtebauliche und wertmindernde Negativfläche entsteht, dürfte den Planer bewusst sein."

Nach den Baumfällungen im Kester-Haeusler-Park und bei der Betriebserweiterung durch Schleifring wird wieder eine Baumaßnahme ohne Rücksicht auf erhaltenswerten Baumbestand, also ohne Rücksicht auf Verluste, durchgezogen. Die Planer machen sich nicht einmal mehr die Mühe, den Baumbestand aufzumessen und in die Pläne einzuzeichnen, wie dies bei allen Bebauungsplänen Standard ist!

>>> Wir fordern die Einzeichnung des Baumbestandes im B-Plan.

>>> Darüber hinaus fordern wir:
Es ist für ein gesundes Wohnumfeld sehr bedenklich, wenn die befestigten und versiegelten Flächen der Anliegerstraße und der TGa-Zufahrt mit der Parkplatzfläche der Sportschule zusammenwachsen. Wir fordern hier an der Nordgrenze des MK-2 den Erhalt des Baumbestandes und einen mindestens 5 m breiten Grünstreifen als Trenngrün. Die Bebauung muss dazu nach Süden verschoben, und die TGa-Zufahrt an andere Stelle verlegt werden.

>>> Entlang der Industriestraße an der Westseite von MK-2 fordern wir ebenfalls den Erhalt des wertvollen Baumbestandes, als bereichernde städtebauliche Elemente an der viel befahrenen Straße.

Stadtrat 02.05.2020

192

2. Verkehrsprobleme Otl-Aicher-Straße
Wie beim Scoping-Termin bereits angemerkt, kommen auch am Ende der Otl-Aicher-Straße (Wendehammer) zum normalen Verkehr (Fußgänger, Gehbehinderte und Alte mit Rollatoren, Radverkehr und Zu-/Abfahrt Seniorenwohnheim) zahlreiche Verkehrsbewegungen hinzu:

1. Anlieferung ALDI
2. Ausfahrt Parkhof EG
3. Müllentsorgung Wohnen
4. Anlieferung AEZ
5. Müll-/Container-Entsorgung AEZ
6. Ausfahrt TGa 2.Untergeschoß

Die Verkehrsbelastung an dieser Stelle ist natürlich eine enorme Beeinträchtigung der Wohnqualität der Neubauten und des Seniorenwohnheimes. Zudem finden alle Rangiervorgänge (Rückwärtsfahrten!) der Müllautos und der Anliefer-LKWs auf öffentlicher Verkehrsfläche statt anstatt auf Privatgrund. Der Rangiervorgänge der großen LKWs nehmen dabei die volle Breite des Wendehammers der Otl-Aicher-Straße in Anspruch. Bei anderen neuen Einkaufsmärkten (auch City-Center Innenstadt) ist die

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

Anlieferung, die Entsorgung und das Rangieren auf der privaten Fläche untergebracht. Hier spart sich der Bauherr erheblich Geld und Fläche auf Kosten der Allgemeinheit!

Da es in diesem Bereich keine separaten Geh- und Radwege gibt, sind Fußgänger und Radler, und vor allem Senioren aus den direkt benachbarten Einrichtungen gefährdet.

>>> Wir haben deshalb in Bezug auf die Verkehrssicherheit erhebliche Bedenken.

3. **Geh- und Radweg Industriestraße**
Der bestehende Gehweg (Radfahrer frei) ist mit nur zwei Metern Breite zu schmal. Mit der steigenden Bevölkerungszahl nehmen auch die Zahl der Radler und Fußgänger zu.

>>> Wir fordern eine Mindestbreite von 3,0 m, um gegenseitige Konflikte zwischen Radlern und Fußgängern zu minimieren. Auf die Sichtverhältnisse an den zahlreichen Ein- und Ausfahrten ist besonders zu achten

4. **Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere**
Standard in jedem Bebauungsplan ist die Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere wie Igel. Die fehlt unter E 6.6 der textlichen Festsetzungen. Auch die Stützmauern bis 50 cm Höhe unter E 6.7 sind da kontraproduktiv.

>>> Wir regen an, bei Zäunen und Stützmauern (sofern diese nicht abgeböscht werden) Durchlassmöglichkeiten zu schaffen.

5. **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**
Unter E 9.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf Privatgrund sollte die Größe und Mindestanzahl je 100 m2 festgesetzt werden. Aus den im Bebauungsplan eingezeichneten Bäumen geht nicht hervor, welcher (Größen-) Ordnung die Gehölze angehören.

>>> Wir haben Bedenken, dass nicht ausreichend große Bäume 1.Ordnung gepflanzt werden.

6. **Fehlendes Kinderhaus**
Wo so viele neue Wohnungen geschaffen werden, ist es bedauerlich, wenn Kinderbetreuungseinrichtungen fehlen, die übrigens im Vorentwurf noch intergriert waren.

Stellungnahme 27.05.2020

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

>>> Wir regen deshalb an, die dringend benötigten Plätze in fußläufiger Entfernung gleich mit zu errichten.

Wir bitten Sie, unsere Anregungen und Bedenken wohlwollend zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen

Eugenie Scherb

Eugenie Scherb, 1.Vorsitzende BN-Kreisgruppe Fürstenfeldbruck
gez. Friedrich Meyer-Stach, 1.Vorsitzender BN- Ortsgruppe Fürstenfeldbruck+Emmering

Stadtrat 02.05.2022

194

BUND Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Fürstenfeldbruck Am Brunnenhof 14 82256 Fürstenfeldbruck

An die
Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 32
82256 Fürstenfeldbruck

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

Kreisgruppe Fürstenfeldbruck
Am Brunnenhof 14
82256 Fürstenfeldbruck
Telefon: 08141/ 69 67
Telefax: 08141/ 51 45 84
fuerstenfeldbruck@bund-naturschutz.de
www.fuerstenfeldbruck.bund-naturschutz.de

1. Vorsitzende:
Eugenie Scherb
Dohlenstraße 1
82223 Eichenau
Telefon: 08141/ 72892
E-Mail:
eugenie.scherb@gmx.de

Stadtrat 02.05.2022

195

Ihr Zeichen: B-Plan 50/13
Ihr Schreiben vom 04.09.2017
FFB, den 7.10.2017

Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50/13 „östlich Industriestraße“
Öffentliche Auslegung gem. §3 Abs.2 BauGB, Verfahren gem. §4 Abs.2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu obigem Bebauungsplan. Im Namen des Landesverbandes nehmen wir erneut dazu wie folgt Stellung:

Auf Grund der unterschiedlichen Planarten und Planstände weisen wir darauf hin, dass Grundlage unserer Stellungnahme folgende Pläne sind:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Entwurf) vom 21.06.2017.
- Zwei Lagepläne M 1:500 vom 21.06.2017.

Im Südteil:
- Anlageplan MK zum Bebauungsplan M 1:500 (als Bauantrag) vom 28.07.2017.
- Eingabeplan (Freiflächengestaltungsplan EG) M 1:200 vom 28.07.2017.
- Eingabeplan (Freiflächengestaltungsplan 1.OG) M 1:200 vom 28.07.2017.

Im Nordteil:
- Anlageplan MU zum Bebauungsplan M 1:500 (als Entwurf) vom 20.04.2017.
- Entwurf Außenanlagen BA2 EG M 1:200 vom 25.07.2017.

Unsere Stellungnahme umfasst, unabhängig der unterschiedlichen vorherigen Planstände, das gesamte Gebiet (Nord- und Südteil) des Bebauungsplanes.

Bankverbindung und Spendenkonto:
Sparkasse Fürstenfeldbruck
IBAN:
DE94700530700008056814
BIC:
BYLADEM1FFB

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

1. Fällungen wertvollen Baumbestandes:
Nach den - auf Grund unserer Beanstandung - nunmehr von Ihnen nachgetragenen heutigen Baumbestandes wird der gigantische Umfang der Fällungen deutlich. Kein einziger Baum bleibt erhalten! 35 große und 35 kleine wertvolle Bäume fallen der massiven Bebauung unwiederbringlich zum Opfer. Wie in unseren vorherigen Stellungnahmen bereits mitgeteilt, halten wir die Fällung des Baumbestandes sowohl entlang der Industriestraße als auch zum nördlich angrenzenden Grundstück (Sportschule Puch) für unverantwortlich. Die Bäume entlang der Straße und vor allem die Randbepflanzung zum Nachbargrundstück erfüllen inzwischen kleinklimatische Funktionen, übernehmen eine optische, städtebaulich wohltuende Gliederung und sind Lebensraum für Vögel, Insekten und andere Kleintiere. Der Baumbestand an der Industriestraße und zur Sportschule hin fällt laut Planung komplett der Bebauung bzw. der nach Norden verlagerten TGa-Zufahrt und den oberirdischen Stellplätzen zum Opfer. Die Stellplätze der Neuplanung stoßen direkt, ohne jedes Trenngrün an die Stellplätze der Sportschule. Ein 0,6 bis 1,0 m breiter Grünstreifen ist für uns kein Trenngrün, wie von der Stadtverwaltung behauptet. Das hier im Wohnumfeld mit einer 5-geschoßigen Bebauung eine städtebaulich wertmindernde Negativfläche entsteht, dürfte den Planer, der Stadtverwaltung und den Stadträten bewusst sein.

Durchaus möglich ist es auch, Baumbestand außerhalb der Tiefgaragenflächen, z.B. am Ostrand von Flur-Nr. 1000/12 und im nordöstlichen Eck zu erhalten. Die bestehenden Ahornbäume hätten z.B. zur natürlichen Identitätsstiftung und als Schattenspender für den dort geplanten Quartierstreff und Spielplatz mehr Qualität als kümmerliche Neupflanzungen. Unklar ist uns auch, warum der Baum auf Flur-Nr. 1000/15 gefällt werden soll.

>>> Wir lehnen deshalb den Bebauungsplan in seiner Nordhälfte (2.BA/MU) entschieden ab. Es darf nicht sein, dass ohne Rücksicht auf die natürlichen Gegebenheiten, ohne Rücksicht auf den großen Baumbestand geplant wird. Eine verantwortungsbewusste Planung muss sich auch nach den örtlichen Gegebenheiten richten, und nicht die vorhandenen Werte des heutigen Grundstückes ignorieren. Wir fordern deshalb nochmals den Erhalt des Baumbestandes entlang der Industriestraße und an der Nordgrenze des MU zur Sportschule hin. Dazu ist ein mindestens 8 m breiter Grünstreifen als Trenngrün erforderlich, damit die Wurzelbereiche der Bäume keinen Schaden nehmen. Auch die Laubbäume am Ostrand der Grundstücke sind zu erhalten. Durch Änderung der Planung können mind. 20 Großbäume im 2.BA/MU erhalten werden.

196

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

>>> Ferner raten wir dringend von vorzeitigen Baumfällungen ab. Bäume dürfen erst gefällt werden, wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Beim Kester-Häusler-Areal zeigt sich jetzt, dass der von der Stadtspitze künstlich aufgebaute Termindruck zur Fällung der Bäume völlig unsinnig war. Bis heute wurde nicht mit der Baumaßnahme begonnen. Eine Realisierung des Kinderhauses bis September 2018 ist mit der geplanten konventionellen Bauweise sowieso nicht machbar.

2. Unzureichender Ausgleich durch Neupflanzungen:
Dem geplanten enormen Verlust von 35 großen und 35 kleinen Bäumen steht kein adäquater Ersatz durch Neupflanzungen entgegen. Im Südteil MK sind entlang der Straßen nur 11 Bäume 1.Ordnung geplant, im Nordteil MU kein einziger. Der Großteil der Neupflanzungen besteht aus kleinen Bäumen und Sträuchern, überwiegend mit begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten durch das geringe Erdreich über der Tiefgarage im MU bzw. den Flachdächern von Aldi und AEZ im MK.

>>> Wir haben erhebliche Bedenken, dass die geplante Bepflanzung gerade in Bezug auf das Kleinklima im Sommer einen ausreichenden Schutz gegen Aufheizung in diesem städtebaulich hoch verdichteten Bereich bietet. Es müssen deshalb auch im 2.BA/MU zusätzliche große Bäume 1.Ordnung gepflanzt werden.

3. Verkehrsprobleme Otl-Aicher-Straße:
Wie beim Scoping-Termin und in unserer letzten Stellungnahme vom 10.04.2017 bereits angemerkt, halten wir unsere Bedenken in Bezug auf die Rangiervorgänge (Rückwärtsfahrten!) der Müllautos und der Anliefer-LKWs auf öffentlicher Verkehrsfläche aufrecht. Da es in diesem hinteren Bereich keine separaten Geh- und Radwege gibt, sind Fußgänger und Radler, und vor allem Senioren aus den direkt benachbarten Einrichtungen gefährdet.

>>> Wir haben deshalb erhebliche Bedenken in Bezug auf die Verkehrssicherheit.

4. Verkehrsprobleme Industriestraße:
Höchste problematisch erscheint uns auch die Anlieferung des Drogeriemarktes direkt von der Industriestraße her. Der Anliefer-LKW-Verkehr muss hier laut den geplanten Schleppkurven rückwärts von der gegenüberliegenden Fahrbahnseite die gesamte Fahrbahn, Geh- und Radweg und die bestehende TGa-Ausfahrt queren. Der Verkehrsfluss auf der viel befahrenen Industriestraße und der Verkehr aus der TGa müssen dazu komplett unterbrochen werden.

02.10.2017 Stadtrat

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

>>> Wir haben auch hier erhebliche Bedenken in Bezug auf die Verkehrssicherheit. Sind für die Rangiervorgänge Lichtsignalanlagen oder sonstige verkehrsrechtlichen Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit angedacht?

5. Geh- und Radweg Industriestraße:
Vielen Dank für die Verbreiterung des Gehweges auf 2,5 m. Wir hatten ihn unserer letzten Stellungnahme 3,0 m gefordert. Wir gehen davon aus, dass der Radverkehr deshalb im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt wird, der Gehweg aber gleichzeitig für Radfahrer frei gegeben ist (Wahlmöglichkeit für Radfahrer, keine Benutzungspflicht).

6. Verkehrsberuhigung Otl-Aicher-Straße:
In der Otl-Aicher-Straße sind 5 öffentliche Stellplätze geplant, die zusätzlich zum Anlieferverkehr und dem abfahrenden Verkehr aus der Bestands-TGa II die Sackgasse mit Parksuchverkehr belasten.

>>> Um diesen aus der schon durch den Lieferverkehr stark belasteten Otl-Aicher-Straße fernzuhalten, regen wir an, auf diese Stellplätze zu verzichten, die Stichstraße als verkehrsberuhigten Bereich festzusetzen, mit Sperrung (Anlieger und Lieferverkehr frei). Dazu sollte auch der Einmündungsbereich an der Industriestraße baulich so gestaltet werden, dass der Gehweg einschließlich seines Pflasterbelages entlang der Industriestraße eben durchläuft.

7. TGa-Rampe Nordseite:
Infolge der Verbreiterung des Gehweges liegt jetzt ein Teil des oberen flachgeneigten 5m-Stücks der TGa-Rampe im Gehweg.

>>> Es bestehen Bedenken in Bezug auf die Verkehrssicherheit, sofern die Planung so aufrecht erhalten wird. Wir regen deshalb an, die TGa-Rampe mind. 0,5 m zu versetzen, damit der Rampenteil außerhalb des Gehweges liegt. Zudem ist die angrenzende Fläche zur Sportschule hin dicht bepflanzt. Es ist deshalb ein entsprechendes Sichtdreieck einzuplanen, da auch mit Fußgängern und „Geister"-Radlern in Gegenrichtung gerechnet werden muss.

8. Fahrradkeller Südteil:
Wenig attraktiv erscheint uns die Lage des Fahrradkellers in der TGa I im Südteil der Grundstücke. Bewohner müssen ca. 70 m durch die TGa laufen, um vom nordwestlichen Treppenhaus in den Fahrradkeller zu kommen. Unklar ist außerdem,

Freigabe 06.06.2022

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

wie die Radler den Fahrradkeller vom Straßenniveau aus erreichen. Ist es geplant, dass diese die stark frequentierten PKW-TGa-Rampen befahren sollen? Oder ist es möglich, die Fahrräder zumindest zu Geschäftszeiten über die Rollbahn und den Aldi-Vorraum ins Freie zu transportieren. Besteht die Möglichkeit der Aufzugbenutzung mit Fahrrädern? Dann müssten aber auch die TGa-Schleusen entsprechend fahrradtauglich sein.

>>> Das Ausfahren aus der TGa über die steile PKW-Rampe mit Fahrrädern sehen wir vor allem in den Haupteinkaufszeiten auf jeden Fall als kritisch an.

Wir bitten Sie, unsere Anregungen und Bedenken wohlwollend zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen

Eugenie Scherb

Eugenie Scherb, 1.Vorsitzende BN-Kreisgruppe Fürstenfeldbruck
gez. Friedrich Meyer-Stach, 1.Vorsitzender Ortsgruppe Fürstenfeldbruck und Emmering

Stadtverwaltung 02.05.2022

BUND Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Fürstenfeldbruck Am Brunnenhof 14 82256 Fürstenfeldbruck

An die
Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 32
82256 Fürstenfeldbruck

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

Kreisgruppe Fürstenfeldbruck
Am Brunnenhof 14
82256 Fürstenfeldbruck
Telefon: 08141/ 69 67
Telefax: 08141/ 51 45 84
fuerstenfeldbruck@bund-naturschutz.de
www.fuerstenfeldbruck.bund-naturschutz.de

1. Vorsitzende:
Eugenie Scherb
Dohlenstraße 1
82223 Eichenau
Telefon: 08141/ 72892
E-Mail:
eugenie.scherb@gmx.de

Stadtrat 02.06.2021

200

Betreff: Ihr Schreiben vom 26.05.2021
Stellungnahme zum vorhabenbezogenen BBP 50/13-2 „Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §4a Abs.3 i.V.m. §3 Abs.2 BauGB i.V. §3 PlanSiG

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu obiger Bebauungsplan-Verfahren. Im Namen des Landesverbandes BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN) nehmen wir dazu wie folgt Stellung:

1. Bebauungsdichte und sommerlicher Hitzeschutz:
In Anbetracht der zentralen Lage des Bauvorhabens in der Buchenau halten wir die Dichte der Bebauung städtebaulich für angemessen. Trotzdem muss an dieser Stelle, wo ein Großteil der umgebenden Flächen versiegelt ist, mit geeigneten Maßnahmen einer Überhitzung im Sommer entgegengewirkt werden.

> Wir regen deshalb allgemein an, ...

1. den bestehenden Baumbestand weitestgehend zu erhalten.
2. möglichst viele befestigte Flächen mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.
3. alle Flachdächer, auch die von Fahrradabstellplätzen, zu begrünen.
4. die Begrünung der Dachterrassen umfänglich mit möglichst üppigem Bewuchs herzustellen, und je nach Art der Fotovoltaik Flachdächer auch unter und zwischen den PV-Elementen zu begrünen.

Bankverbindung und Spendenkonto:
Sparkasse Fürstenfeldbruck
IBAN:
DE94700530700008056814
BIC:
BYLADEM1FFB

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

5. Fassadenflächen wo möglich zu begrünen.
6. Fassadenmaterialien wie Holz zu wählen, die sich nicht übermäßig aufheizen.

2. Klimaneutrale Bauweise:
Die traditionelle Massivbauweise mit Ziegel und Beton ist enorm energieaufwendig. Diese Art des Bauens hat einen wesentlichen Anteil am weltweiten CO2-Ausstoß und an der Klimaerwärmung. Durch den dramatisch fortschreitenden Klimawandel besteht dringender Handlungsbedarf. Der Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 29.04.2021 räumt dem Klimaschutz eine Vorrangstellung ein. Gerade im Neubaubereich, der die nächsten 100 Jahre Bestand ist, wäre es sträflich, nicht das Optimum an Klimaschutz-Maßnahmen herauszuholen.

> Wir regen deshalb die Festsetzung von „klimaneutralem Bauen" an, das unterm Strich keinen CO2-Ausstoß über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes erzeugt. Dafür sind hohe Wärmedämmstandards (z.B. KfW 40) erforderlich, und der alleinige Einsatz von regenerativen Energien wie z.B. Photovoltaik, Solarthermie und Speichertechnik Voraussetzung.
> Aus klimatischen Gründen regen wir zudem eine weitgehend CO2-neutrale Holzbauweise an, die zumindest auf den Dachterrassengeschoßen leicht umsetzbar ist.

3. Photovoltaik und Solarthermie:
Technische Anlagen zur Energieerzeugung sind in Anbetracht der klimatischen Dramatik unumgänglicher Bestandteil einer klimaneutralen zukünftigen Bauweise. Eine PV-Pflicht ist in Baden-Württemberg bereits Gesetz, und soll auch Bundesgesetz werden. Die Investitionen amortisieren sich in wenigen Jahren. Zumindest der Eigenbedarf der Bebauung muss gedeckt werden. Vorbildlicher ist es jedoch, wenn auch noch Energie ins Netz eingespeist werden kann, um Defizite vor allem in umliegenden Bestandsbauten auszugleichen.

> Wir regen deshalb an, alle geeigneten Flachdächer, Dach- und eventuell auch Fassadenflächen der Ausrichtungen Ost, Süd und West mit Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen zu bestücken. Überschüssige Energie ist ins Stromnetz einzuspeisen.

4. Fassaden- und Dachbegrünung:
Sowohl für die Klimaanpassung als auch für den Artenschutz sind begrünte Fassaden- und Dachflächen extrem wichtig:

- Sie bringen eine zusätzliche Pufferschicht als Wärmedämmung.
- Sie schützen die Fassaden gegen die Witterung.

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

- Sie schützen die Dachabdichtung gegen UV-Strahlung.
- Sie verlangsamen den Wasserablauf.
- Sie kühlen (gerade im Vergleich zu sommerlich glühenden Blech- oder Kiesdächern) auch durch Verdunstung ihre Umgebung.
- Sie bieten vielfältigen Lebensraum (Nahrung und Nistplätze) für Insekten, Vögel und Fledermäuse.
- Sie erfreuen das Auge des Betrachters, vor allem, wenn sie blühen.

> Wir regen deshalb an, Dach- und Fassadenflächen nach der aktuellen Gestaltungssatzung der Stadt FFB mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen oder anderen Vertikalbepflanzungen zu begrünen. Möglichkeiten dazu sehen wir vor allem an den Nordfassaden. Hier können bereichsweise angebrachte Fassadenbegrünungen einen gestalterisch gliedernden wie kleinklimatisch positiven Effekt haben.

5. Grünordnung - Blühwiesen:
Die Artenvielfalt ist vor allem im Bereich von Insekten und Vögeln in den letzten Jahrzehnten enorm eingebrochen. Der Insekten- und Artenschutz ist wie der Klimaschutz eine unserer wichtigsten Zukunftsaufgaben.

> Wir regen deshalb an, mind. 25% der Wiesen als Blühwiesen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Wir weisen darauf hin, dass diese Wiesen auch eine besondere Pflege brauchen. Als Lebensraum für zahlreiche Insekten, Falter, Käfer, Spinnen und sonstige Kleintiere sollten sie immer nur bereichsweise gemäht werden, um den Tieren eine Flucht- und Überlebensmöglichkeit zu bieten. Die Blühwiese soll mit ihrem dichten Bewuchs „Kinderstube" dieser Tiere sein, und gleichzeitig Versteckmöglichkeiten bieten, um vor Fressfeinden, aber auch vor Hunden, geschützt zu sein.

Für Blühwiesen ist ein gutes Pflegekonzept erforderlich, denn schon bei 1 Mahd pro Jahr werden 20 – 50 % aller Insekten auf der Fläche getötet, bei dreifacher Mahd verschwinden auch die Schmetterlinge. Dabei ist auch die Tageszeit zu beachten: Die Mahd in der Mittagszeit schützt nachtaktive Raupen, die sich zu diesem Zeitpunkt am Vegetationsboden aufhalten. Falter und andere Fluginsekten können davonfliegen. Wichtig ist, dass gemäht und nicht gemulcht wird. Beim Mulchen kommt es durch den Zersetzungsprozess des Schnittgutes zur unerwünschten Nährstoffanreicherung, was Gräser fördert, aber die gewünschten Blütenpflanzen unterdrückt (botanische und faunistische Verarmung).

Als Pflegekonzept empfehlen wir nur einen Mähgang pro Jahr, einen Mähzeitpunkt nach der Blüte und Aussamung Ende September, besser im Oktober und am besten

02.05.2022 Stadt Fürstenfeldbruck

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

in der Mittagszeit, grundsätzlich als Streifenmahd, bei der ca. 30 % der zu mähenden Flächen stehen bleiben und als Refugium für Insekten, Käfer, Spinnen und Kleintiere dienen. Die ungemähten Teilflächen bleiben als Überwinterungshabitat für Raupen, Larven und Eiablage stehen und werden dann im nächsten Frühjahr gemäht.
Es muss gemäht werden, nicht gemulcht. Das Mähgut soll 2-3 Tage zum Aussamen liegen bleiben und muss dann aufgenommen und beseitigt werden, damit neuer Aufwuchs nicht erstickt. Zur Ein- und Nachsaat sollte grundsätzlich autochthones (gebietseigenes, standortgerechtes) Saatgut verwendet werden bzw. Initialstauden zur Artenanreicherung, wie es im „Pilotprojekt Brucker Land blüht auf" (Dr. Reinhard Witt, 2018) vorgeschlagen wird.

6. Baumschutz:
Während wir durch unsere dringlichen Stellungnahmen den Baumbestand im Norden retten konnten, ist es äußerst bedauerlich, dass der komplette Baumbestand entlang der Industriestraße fallen muss.

> Wir regen deshalb an, die Neupflanzungen entlang der Industrie- und Otl-Aicher-Straße mit „gleichwertigen" Bäumen ausschließlich 1. Ordnung zu bestücken. Kleinkronige Bäume, wie im 1.BA im Straßenbereich gepflanzt, sind als Ausgleich völlig ungeeignet. Dabei sollte besonderer Wert auf die großzügige Ausbildung der Baumgruben gelegt werden (siehe Anregung UNB, Landratsamt). Die fast 100%ige Versiegelung der Gehwegflächen im 1. BA gibt den Bäumen in sommerlichen Heißphasen kaum Überlebenschancen.

7. Geh- und Radweg Industriestraße:
Durch das Bauvorhaben mit gewerblicher Nutzung im EG wird auch mehr Fuß- und Radverkehr angezogen. Der 2,50 m breite Gehweg ist für Radfahrer frei gegeben. Geht man noch von einem nicht befahrbaren 50 cm breiten Sicherheitsstreifen zur Fahrbahn aus, ist die Restfläche zu schmal. Es kann verstärkt zu gegenseitigen Konflikten zwischen Fußgängern und Radfahrern kommen.

> Wir regen deshalb die Verbreiterung des Gehweges auf 3,0 m an, auch wenn die Breite im Bereich der Sportschule Puch nicht mehr gegeben ist. Die Verbreiterung muss nicht zwingend auf öffentlicher Fläche stattfinden. Ein Teil der Gehwegfläche kann auch auf Privatgrund liegen.

27.02.2020 Landratsamt Fürstenfeldbruck

203

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

8. Fahrradabstellplätze:
Fahrräder werden vor allem genutzt, wenn sie ebenerdig und bequem erreichbar „auf dem Weg liegen", und nicht mühsam aus dem Keller über Treppen oder Rampen geholt werden müssen.

> Wir regen deshalb an, die Hauseingänge mit ausreichend Fahrradabstellplätzen zu versehen, diese überdacht und beleuchtet auszuführen, mit ADFC-empfohlenen Ständern. Dabei ist auch auf die Zunahme von Lastenrädern zu achten. Anschlüsse für E-Bikes sollten vorgesehen werden.
> Zudem sollen die Aufzüge so geräumig ausgeführt werden, dass Fahrräder in und aus dem Fahrradkeller befördert werden können.

9. Verkehrsberuhigung Otl-Aicher-Straße:
Bedauerlicherweise konnte die Otl-Aicher-Straße nicht (wie im 1. BA geplant) von zusätzlichem Parksuchverkehr freigehalten werden. Dieser kommt jetzt noch zum Anlieferverkehr, dem abfahrenden Verkehr aus der Bestands-TGa II und dem Verkehr aus dem 1. BA hinzu.

> Um möglichst viel Verkehr aus der Stichstraße fernzuhalten, regen wir an, die Stichstraße als verkehrsberuhigten Bereich festzusetzen, mit Sperrung (Anlieger und Lieferverkehr frei). Dazu sollte auch der Einmündungsbereich an der Industriestraße baulich so gestaltet werden, dass der Gehweg einschließlich seines Pflasterbelages entlang der Industriestraße eben durchläuft.

> Zudem regen wir erneut an, aus Gründen der Verkehrssicherheit den nordseitigen Gehweg zumindest farblich über den Wendehammer zu markieren und so mit dem auf der Ostseite anschließenden Geh- und Radweg zu verbinden.

Wir bitten Sie unsere Anregungen und Bedenken wohlwollend zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen

Eugenie Scherb

Eugenie Scherb, 1.Vorsitzende Kreisgruppe Fürstenfeldbruck
gez. Thomas Brückner, Vorstandsmitglied Kreisgruppe Fürstenfeldbruck

Zur Kenntnis genommen

204

Sandra

(6)

STADT FÜRSTENFELDBRUCK
18. Sep. 2017
eingegangen am:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Fontanestraße 4, 40470 Düsseldorf

Stadt Fürstenfeldbruck
Bauverwaltung
Postfach 1645
82245 Fürstenfeldbruch

STADTBAUAMT
41 | 42 | 43 | 44 | 45
18. Sep. 2017
b.R. | z.U.
WV:

EINGEGANGEN
19. SEP. 2017
Amt 4 - Bauverwaltung

SPARTE Verwaltungsaufgaben
GESCHÄFTSZEICHEN DOVA-TÖB München-1202
ANSPRECHPARTNERIN Frau Hebbinghaus
ANSCHRIFT Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Fontanestraße 4
40470 Düsseldorf
TEL +49 (0)211 9088-204
FAX +49 (0)211 9088-244
E-MAIL Simone.Hebbinghaus@bundesimmobilien.de
INTERNET www.bundesimmobilien.de

DATUM 15.09.2017

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50/13 "östliche Industriestraße"
Öffentliche Auslegung
Ihr Schreiben vom 04.09.2017 -B-Pland 50/13-

Widerspruch

Sehr geehrte Frau Höppner, sehr geehrte Damen und Herren,

gegen Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes erhebe ich zur Fristwahrung Widerspruch.

Die Begründung reiche ich nach.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Hebbinghaus

Stadtarchiv 07.05.2022

205

Von: Hebbinghaus, Simone [mailto:Simone.Hebbinghaus@bundesimmobilien.de]
Gesendet: Dienstag, 14. November 2017 10:12
An: Bauverwaltung <Bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de>
Betreff: Bebauungsplan 50/13 östliche "Industriestr " (mein AZ: BY 2017/7)

Sehr geehrte Frau Höppner,

meinen zur Fristwahrung am 15.09.2017 eingelegten Widerspruch ziehe ich hiermit zurück, da mir aus meinem Bereich keine Stellungnahmen bekannt geworden sind.

Für zukünftige Bauleitverfahren können Sie sich künftig gerne unmittelbar an mich wenden. (VA-TOEB.BY@bundesimmobilien.de)

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Simone Hebbinghaus

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Hauptstelle Dortmund - Sparte Verwaltungsaufgaben-
Nebenstelle Düsseldorf
Fontanestr.4
40470 Düsseldorf
Tel.: 0211/9088-204
Fax: 0211/9088-244

www.bundesimmobilien.de

Stadtarchiv 02.05.2022

Handwerkskammer
für München und Oberbayern

Handwerkskammer für München und Oberbayern · Postfach 34 01 38 · 80098 München

Stadt Fürstenfeldbruck
Frau Carina Schott
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Landespolitik, Kommunalpolitik und Verkehr

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 50/13-2 Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)"im Verfagren nach § 13a BauGB Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

13.Juli 2021

Sehr geehrte Frau Schott,

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung im Rahmen des o.a. Beteiligungsverfahrens der Stadt Fürstenfeldbruck zur angestrebten Umstrukturierung mit baulicher Nachverdichtung des bisherigen Standorts des Aldi-Marktes nördlich der Otl-Aicher Straße.
Das neue Nutzungskonzept des Urbanen Gebiets nördlich des Einkaufscenters Buchenau nach § 6a BauNVO sieht für das 0,68 ha große Plangebiet 85% Wohnanteil (mit gefördertem Wohnungsbau im Norden) und 15% Gewerbeanteil vor, wobei die Möglichkeit vorbehalten werden soll, den Wohnanteil bis auf 90 Prozent zu steigern und den Gewrebanteil analog noch weiter zu senken wobei an der lärmzugewandten Seite der Industriestraße Büronutzungen und sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoß und der untersten Etage angeordnet werden sollen; in den lärmabgewandten Bereichen sind auf allen Etagen Wohnnutzungen vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt das Plangebiet, wie auch die Flächen westlich, nördlich und südlich angrenzend als Gewerbefläche dar, der Geltungsbereich, der wie oben erwähnt auch durch die bisherige Ursprungsbebauungsplanung (Nr.50/7)als Gewerbegebiet gemäß § 8BauNVO zu beurteilen war, soll durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant und damit im Geltungsbereich vollständig ersetzt werden, der künftig ein Urbanes Gebiet nach§ 6aBauNVO festsetzt.

+++ Aktuelle Informationen rund um das Coronavirus und Hinweise für Betriebe finden Sie auf unserer Webseite: www.hwk-muenchen.de/corona +++

Ansprechpartner:
Isabella Hößl
Telefon 089 5119-458
Telefax 089 5119-305
isabella.hoessl@hwk-muenchen.de

Handwerkskammer
für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 4
80333 München

info@hwk-muenchen.de
www.hwk-muenchen.de

Präsident:
Dipl.-Ing. Franz Xaver Peteranderl

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Frank Hüpers

Münchner Bank
BLZ 701 900 00
Konto 0 500 102 270
IBAN DE38 7019 0000 0 500 102 270
BIC (Swift-Code) GENODEF1M01

Eingegangen 06.08.2021

Handwerkskammer
für München und Oberbayern

Auch wenn die Schaffung zusätzlicher Wohnmöglichkeiten vor dem Hintergrund der Wohnraumknappheit im Großraum München nachvollziehbar ist, sehen wir insgesamt die geplante Herabstufung der Gebietskategorie „Gewerbegebiet" gemäß § 8 BauNVO sowie die Tatsache, dass die Planung diesen Bereich als nur mehr eingeschränkt überhaupt noch für gewerbliche Nutzungen einstuft, grundsätzlich sehr kritisch, wenn es um die Sicherung der vorhandenen Gewerbebetriebe am Standort geht.
Da aus der Kategorisierung als Mischbaufläche generell ein erhöhter Anspruch schützenswerter Nutzungen auf Immissionsschutz resultiert, verändern sich die Standortbedingungen für die bestehenden Gewerbebetriebe, insbesondere hinsichtlich zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten. Wir bitten Sie insbesondere zukünftig von einer weiteren Ausdehnung dergestalter Herbastufungen abzusehen, um keine Fragmentierung auszulösen, die sonst wohl mittelfristig nicht nur das Plangebiet betrifft, sondern eine schleichende Umwandlung des Gewerbestandorts in ein nur durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet eigentlich schon fast absehen lässt.

Ansonsten haben die Ausführungen in unserer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 50/11-1 von Juni dieses Jahres, etwas östlich situiert, analog zu gelten, die im Folgenden ausschnittsweise zitiert werden sollen:
„Es ist grundsätzlich darauf zu achten, dass durch das Heranrücken der neu hinzukommenden (Wohn-)bebauung im Rahmen der Baulückenfüllung keine Konflikte zwischen den unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe entstehen. Rein vorsorglich möchten wir hinzuweisen, dass für handwerkliche Betriebe in der baulichen Umgebung des Plangebiets grundsätzlich weiterhin gewährleistet werden muss, dass diese weder in Hinsicht auf ihren ordnungsgemäßen Betriebsablauf und Betriebsverkehr, noch betriebsüblicher Emissionen und insbesondere mit dem Bestandsschutz einhergehender angemessener Weiterent-wicklungsmöglichkeiten am Standort, auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht, eingeschränkt oder gar gefährdet werden.
Und es wäre zu begrüßen, wenn der gemischten Strukturen der östlich und (...) angrenzenden Areale entsprechend auch nicht störenden Handwerks-und Gewerbestrukturen Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet eingeräumt würden"
(...)„Zwar ist die Schaffung öffentlicher Stellflächen u.a. zur Nutzung für das vorgesehene Gewerbe im Erdgeschoss Teil der Planungen; die aufgrund des Mobilitätskonzepts reduzierte nachzuweisende Stellplatzanzahl ist jedoch noch einmal kritisch zu hinterfragen, um im Vorfeld zu verhindern, dass der evtl. zu niedrig prognostizierte Stellplatzbedarf für die Wohnnutzungen im Plangebiet sich damit auf die o.g. öffentliche Stellplätzen verlagert, so dass künftig keine ausreichenden Stellplatzkapazitäten zur Nutzung durch z.B. Handwerksbetriebe zur Verfügung stehen, die darauf angewiesen sind, mit ihren Fahrzeugen im

Eingang 21.09.2020

Handwerkskammer
für München und Oberbayern

Plangebiet zu liefern oder zu leisten, um Aufträge auszuführen und diese dadurch in ihren Arbeitsmöglichkeiten und in ihren Betriebsabläufen (möglichweise massiv) behindert werden."

Für die mit der Umwidmung wegfallenden ursprünglich gewerblich nutzbaren Flächen, wodurch bedauerlicherweise auch generell Ansiedlungs-/Erweiterungsmöglichkeiten für Gewerbe/Handwerksnutzungen verloren gehen, wäre es auch hier sehr wünschenswert, möglichst gleichwertigen Ersatz an anderer Stelle im Stadtgebiet zu schaffen.

Mit freundlichen Grüßen

I. Hößl

Isabella Hößl
Referentin

Stadtrat
02.05.2022

Von: KrausF@muenchen.ihk.de [mailto:KrausF@muenchen.ihk.de]
Gesendet: Freitag, 6. Oktober 2017 13:15
An: Bauverwaltung <Bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de>; KrausF@muenchen.ihk.de
Betreff: Stellungnahme zu: Bebauungsplan Nr. 50/13 "Östlich Industriestraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Es ist zu begrüßen, dass der Verordnungsgeber mit der Einführung der neuen Gebietstypologie Urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO auf die Probleme innerörtlicher Gemengelagen reagiert und gezielt eine urbane Nutzungsmischung fördern will.

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. Die Ausweisung des Gebietstyps Urbane Gebiete (MU) dient **nicht** der Verdrängung von Gewerbe, Industrie oder ähnlichen Unternehmen.

Um sowohl den Charakter des Gebietes langfristig zu wahren und Nutzungskonflikten vorzubeugen, weisen wir kritisch darauf hin, dass die getroffenen Festsetzungen für das urbane Gebiet (MU) einem Reinen Wohngebiet (WR) gleichzusetzen sind. Wir weisen darauf hin, dass die kommunale Bauleitplanung sich im Sinne einer Verhinderungsplanung angreifbar macht.

Wir weisen zusätzlich darauf hin, dass die Lärm-Richtwerte für diesen sehr neuen Gebietstyp generell nur knapp unterhalb der Richtwerte für Gewerbegebiete liegen. Es erscheint fraglich, inwieweit Bewohner gerade die Anlagenlärmbelastung auf Dauer akzeptieren werden. Problematisch ist dazu, dass über Jahre die bestehenden Richtwerte zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse durch die Rechtsprechung bestätigt und verfestigt worden sind. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte dürfen keinesfalls zu Lasten der dort ansässigen Unternehmen gehen.

Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Wir möchten zudem darauf hinweisen, dass um den geänderten Anforderungen hinsichtlich der Information und Beteiligung gegenüber unseren Mitgliedsunternehmen nachzukommen und unsere Bearbeitungsprozesse effizienter zu gestalten, wir die Beteiligungsverfahren im Bereich der Bauleitplanung zukünftig vollständig digital abwickeln wollen. Wir möchten Sie daher bitten, uns die Verfahrensunterlagen zur Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen ausschließlich digital zukommen zu lassen. Hierfür haben wir unter der Adresse bauleitplanung@muenchen.ihk.de ein eigenes E-Mail-Postfach eingerichtet.

Wir hoffen, dass wir mit der Öffnung des digitalen Kommunikationskanals im Rahmen der Trägerbeteiligung bei Bauleitplanverfahren einen Beitrag leisten können, die Verfahren effizienter zu gestalten.

Freundliche Grüße

Florian Kraus

Florian Kraus
IHK für München und Oberbayern
Balanstraße 55-59
81541 München
Tel: 0895116-1704

Planverfahren: 'Bebauungsplan, Nr. 50/13, Östlich Industriestraße' in Fürstenfeldbruck (09179121)

Eingang 02. Okt. 2017

Von: hausmann@muenchen.ihk.de [mailto:hausmann@muenchen.ihk.de]
Gesendet: Montag, 12. Juli 2021 08:23
An: Bauleitplanung Fürstenfeldbruck <Bauleitplanung@fuerstenfeldbruck.de>; hausmann@muenchen.ihk.de
Betreff: Stellungnahme zur Nr. 50/13-2 im Bebauungsplan - Östlich Industriestraße - Teil 2



Industrie- und Handelskammer für
München und Oberbayern

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sehen wir Umwidmungen von Gewerbegebieten hin zu Mischgebieten (hier MU) kritisch. Wir machen darauf aufmerksam, dass die Umwidmung eines Gewerbegebiets in eine Mischgebietsform nicht nur die zulässigen baulichen Nutzungen, sondern insbesondere die zulässigen Immissionsrichtwerte verändert. Des Weiteren können durch die entstehenden Wohnnutzungen spätere Abwehransprüche gegen die angrenzenden gewerblichen Nutzungen entstehen.

In den Planunterlagen sollte auf Geruchs- und Immissionsbelastungen hingewiesen und entsprechende Abwehransprüche ausgeschlossen werden. Die Festsetzungen aus dem Lärmgutachten sind dementsprechend umzusetzen (vgl. Begründung 8.4.2). Bezüglich möglicher Geruchsimmissionen regen wir an die Formulierung dahingehend zu ändern, dass "Es zu möglichen Geruchsimmissionen aus den angrenzenden Gewerbe- und Industrienutzungen kommen kann und diese zu dulden sind.".

Das Urbane Gebiet (MU) erlaubt im Erdgeschoss jeweils an der Straßenseite eine Wohnnutzung auszuschließen (§6a Abs. 4 S.1 Nr. 1 BauNVO). Es wird angeregt von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen und dies entsprechend in der Begründung oder Satzung festzusetzen.

Ferner regen wir an, dass der Verlust an gewerblichen Bauflächen im Rahmen der strategischen Siedlungsentwicklung der Kommune ausgeglichen werden sollte.

Wir möchten zudem wiederholt darauf hinweisen, dass um den geänderten Anforderungen hinsichtlich der Information und Beteiligung gegenüber unseren Mitgliedsunternehmen nachzukommen und unsere Bearbeitungsprozesse effizienter zu gestalten, wir die Beteiligungsverfahren im Bereich der Bauleitplanung vollständig digital abwickeln. Wir möchten Sie daher bitten, uns die Verfahrensunterlagen zur Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen **ausschließlich digital** zukommen zu lassen. Hierfür haben wir unter der Adresse bauleitplanung@muenchen.ihk.de ein eigenes E-Mail-Postfach eingerichtet.

Freundliche Grüße

Matthias Hausmann

Matthias Hausmann
IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2
80333 München
Tel: 089-5116-1704

Eingang 12.07.2021

Der Kreisbrandrat
des
Landkreises Fürstenfeldbruck

Kreisbrandinspektion Fürstenfeldbruck
KBR Hubert Stefan; Hans-Wegmann-Straße18; 82216 Maisach-Gernlinden

An die
Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstrasse 31

82256 Fürstenfeldbruck

Kreisbrandrat
Hubert Stefan
Hans-Wegmann-Straße 18
82216 Maisach-Gernlinden

Telefon: 08142 / 44 23 52
Telefax: 08142 / 44 23 53
Mobil: 0171 / 653 58 23
stefan@kbr-ffb.de

Ihr Schreiben vom	Ihr Zeichen	Datum
		15.09.2017

Stadt FFB 02.05.2022

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 50/13 „östliche Industriestraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplanentwurf 50/13 ist zur Berücksichtigung der Belange des abwehrenden Brandschutzes anzumerken:

- Einhaltung der Hilfsfrist: Das Gebiet „östliche Industriestraße“ kann auf Grundlage des aktuell vorliegenden Feuerwehrbedarfsplans der Stadt Fürstenfeldbruck (Stand 2016) von den Feuerwehren der Stadt Fürstenfeldbruck innerhalb der Hilfsfrist **nicht** erreicht werden.
  Wirksame Rettungs- und Brandbekämpfungsmaßnahmen bei Einhaltung der Hilfsfrist sind daher **nicht** möglich.
  Dies bedeutet, dass die Personenrettung über die Leitern der Feuerwehr (tragbare Leiter oder Hubrettungsfahrzeug) grundsätzlich **nicht** möglich ist und der zweite Rettungsweg bei den zu errichtenden Gebäuden dann jeweils **baulich** sichergestellt werden muss.
  Zudem ist grundsätzlich zu klären, inwieweit von der Feuerwehr im betreffenden Gebiet innerhalb der Hilfsfrist wirksame Brandbekämpfungsmaßnahmen durchgeführt werden können.

Allgemeine Hinweise:

Abwehrender Brandschutz und Technischer Hilfsdienst

Der abwehrende Brandschutz und der Technische Hilfsdienst sind Pflichtaufgaben der Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich (Art. 1 Abs. 1 BayFwG). Die Gemeinden haben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit ihre gemeindlichen Feuerwehren aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. Die Feuerwehr ist deshalb bei der Zulässigkeit von Sonderbauten, Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen entsprechend auszurüsten und auszubilden.

Löschwasserversorgung

Die Gemeinden haben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit notwendige Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten (Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG). Die Löschwasserversorgung ist nach den „Technischen Regeln des DVGW" Arbeitsblätter W 331 und 405 gegebenenfalls auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem „Ermittlungs- und Richtwertverfahren" zu ermitteln.

Sollten neue Hydranten erstellt werden, so sind nach Möglichkeit Überflurhydranten zu verwenden. Der nächstgelegene Hydrant darf maximal 80 m vom jeweiligen Hauptzugang entfernt sein.

Einhaltung der Hilfsfristen

Jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle muss von der gemeindlichen Feuerwehr in höchstens 10 Minuten nach Eingang der Meldung bei der alarmauslösenden Stelle erreicht werden können (Nr. 1.1 VollzBekBayFwG)

Flächen für die Feuerwehr

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 to (Achslast 10 to) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" und die „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr" (Fassung Februar 2007) verwiesen.

02.09.2020 Stephan

Erreichbarkeit

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von maximal 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Verkehrsberuhigung

Es ist darauf zu achten, dass verkehrsberuhigende Einbauten nicht zur Behinderung der Einsatzfahrzeuge führen.

Rettungswege

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.

Entwurf 2022

214

Kraftfahrzeugstellplätze

Kraftfahrzeugstellplätze müssen ebenso wie Garagen verkehrssicher sein und entsprechend der Gefährlichkeit der Treibstoffe, der Anzahl und der Art der abzustellenden Kraftfahrzeuge dem Brandschutz genügen.

Unterirdische Garagen müssen der Garagenverordnung entsprechen. Für die Genehmigungsfähigkeit werden sich bei der Erweiterung einer Tiefgarage in Form von Duplexstellplätzen für den Objektschutz weitergehende Forderungen ergeben.

Feuerwehrpläne

Für Objekte mit wesentlichen brandschutztechnischen Risiken sind Feuerwehrpläne nach DIN 14 095 zu fertigen.

H. Stefan

H. Stefan, Kreisbrandrat

Kreisbrandinspektion des Landkreises Fürstenfeldbruck

Kreisbrandinspektion Fürstenfeldbruck
KBI Hendrik Cornell, Am Schlag 03, 82223 Eichenau

Stadt Fürstenfeldbruck
Postfach 1645
82245 Fürstenfeldbruck

Kreisbrandinspektor
Hendrik Cornell
Am Schlag 03
82223 Eichenau

Telefax: 0 81 41/22849-6040
Handy : 0173/156 92 01
Cornell@KBI-FFB.de

Ihr Schreiben vom	Ihr Zeichen	Datum
26.05.2021	BBP 50/13-2	24.06.2021

Bauleitplanung;
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/13-2 „östlich Industriestraße – Teil 2 (Nord)
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 a III iVm. § 3 II BauGB, § 3 PlanSiG - Onlineverfahren

Stadtarchiv 02.05.2022

215

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes gehen wir davon aus, dass die für die Feuerwehr maßgeblichen Belange, insbesondere Erschließung, Zugänglichkeit, Anleitermöglichkeiten, Löschwasserversorgung, Löschwasserrückhaltung, ggf. Brandmeldeanlage etc. im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Die in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Punkt 8.5 Brandschutz) erwähnte unzureichende Hilfsfrist kann durch bauliche Maßnahmen nur teilweise kompensiert werden.

Freundliche Grüße

Hendrik Cornell, Kreisbrandinspektor

Landratsamt Fürstenfeldbruck • Postfach 1461 • 82244 Fürstenfeldbruck

Stadt Fürstenfeldbruck
Bauverwaltung
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

Räumliche Planung und Entwicklung

Auskunft erteilt: Frau Demuth
Zimmer: A 213
Telefon: 08141 / 519 - 785
Telefax: 08141 / 519219 - 785
E-Mail: Anke.Demuth@lra-ffb.de

Aktenzeichen: 21-6102.0/0- 1285
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihre Nachricht vom: 06.03.2017
Ihre Zeichen: B-Plan 50/13

10.04.2017

Stadtrat 02.05.2017

Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB
Bebauungsplan Nr. 50/13 „Östlich Industriestraße", LRA Nr. 1285
Stadt Fürstenfeldbruck

Planfassung mit Begründung vom 21.02.2017

Das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die große Kreisstadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebauliche Aufwertung im Siedlungsverbund der Buchenau durch Erweiterung der Einzelhandels- und Wohnnutzung.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich am südwestlichen Rand der Stadt Fürstenfeldbruck, im Stadtteil Buchenau in mittelbarer Nähe zum Stadtteilzentrum und S-Bahnhaltepunkt.

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan, rechtskräftige Bebauungspläne

Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist der Großteil der Fläche als Gewerbegebiet und der kleinere östliche Teil als Mischgebiet dargestellt. Am westlichen Rand des Geltungsbereich ist straßenbegleitend die Signatur „Bäume Bestand" dargestellt. Die Fläche soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Industriegebiet West" bzw. „Löwengasareal" setzt für den Geltungsbereich Gewerbegebiete fest. Im vorderen Teil an der Industriestraße sind dreigeschossige und im rückwärtigen Teil eingeschossige Baufenster festgesetzt. Kleinere Bereiche im südöstlichen Teil sind als Kerngebiet ohne Angabe einer Zweckbestimmung festgesetzt. In

der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind im Geltungsbereich als Art der Nutzung Kerngebiete festgesetzt.

Ortsplanung

Aus ortsplanerischer Sicht stehen dem Bebauungsplan keine Bedenken entgegen. Grundsätzlich wird die qualifizierte Innenentwicklung und städtebauliche Aufwertung befürwortet.

Auffällig ist das sehr homogene Angebot an Ein – und Zwei-Zimmer-Wohnungen, das sicherlich dem Bedarf und der Nachfrage am Wohnungsmarkt entspricht, aber Auswirkungen auf die soziale Mischung im Quartier haben bzw. verfestigen kann.

Festsetzungen durch Planzeichnung

Im Plan sind die unterschiedlichen Aussagen „Öffentlicher Geh-/Radweg – Bestand" und „Öffentlicher Randstreifen – Planung Feuerwehraufstellfläche" kaum zu unterscheiden. Hier sollte ein stärkerer Farbkontrast gewählt werden.

Bei dem Platz nordöstlich der Einmündung Otl-Aicher-Straße in die Industriestraße ist eine Fläche „Öffentliche/ Private Verkehrsfläche Planung..." festgesetzt. Hier sollte dargestellt werden, welche Flächen öffentlich und welche privat gewidmet sind.

Begründung

Zu Nr. 8: Verfahrenshinweise sind in der Begründung nicht notwendig (siehe auch unter A)).

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken, wenn folgende Punkte ergänzt bzw. geändert werden:

Für die Heckenpflanzungen (wenn damit geschnittene Hecken gemeint sind) fehlt eine Gehölzauswahl bzw. der Ausschluss bestimmter Gehölze, durch die die Gestaltung des Gebiets doch erheblich beeinflusst werden kann.

Für Baumpflanzungen in den befestigten Bereichen (Straßenbegleitgrün) muss ein ausreichend großer Wurzelraum gewährleistet sein, um die städtebauliche Gestaltung durch gesunde, wüchsige Bäume zu erzielen. In den einschlägigen Regelwerken (FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, ZTV Vegtra-Mü u. a.) werden Pflanzgruben zwischen 12m³ und 20m³ (Tiefe: 1,5 m), je

Stand 02.05.2022

Hausanschrift
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten
Montag bis Freitag
8.00 bis 12.00 Uhr
oder
nach Vereinbarung

Telefon, Vermittlung
08141/519-0

Telefax
08141/519-450

E-Mail
poststelle@lra-ffb.de

Internet
www.lra-ffb.de

Sparkasse FFB Kto. 800 17 11 BLZ 700 530 70
Volksbank FFB Kto. 32 000 BLZ 701 633 70
Postbank München Kto. 72786-804 BLZ 700 100 80
IBAN: DE89 7005 3070 0008 0017 11
Swift Bic: BYLADEM1FFB

nach Baumgröße empfohlen. Bei zu kleinen Baumgruben beginnen die Bäume bereits nach wenigen Jahren zu vergreisen, oder es kommt aufgrund zu hohen Wurzeldrucks zu Beschädigungen von Straßen. Deshalb ist eine Festsetzung für die Mindestgrößen von Baumgruben und die Anforderungen an das zu verwendende Substrat unbedingt erforderlich.

Immissionsschutz

Von Seiten des Sachgebietes Immissionsschutz wird aus Gründen der Übersichtlichkeit und Klarheit vorgeschlagen, dass entweder in die Planzeichnung des Bebauungsplanes oder aber in einer Planzeichnung die als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt wird, die Fassaden farblich markiert werden, an denen die zulässigen Immissionswerte überschritten sind und somit die als Festsetzung genannten passiven Schallschutzmaßnahmen (keine Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern bzw. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen) erforderlich sind.

Die Festsetzung Nr. 3 zu Nr. 12.2 Anlagenlärm ist aus Sicht des Sachgebietes Immissionsschutz zu streichen. Eine entsprechende Rechtsgrundlage für eine zulässige Überschreitung von 1 dB(A) ist dem Sachgebiet Immissionsschutz nicht bekannt.

Die Festsetzung Nr. 6 zu Nr. 12.2 Anlagenlärm kann ebenfalls entfallen, wenn die oben ausgeführte Anregung hinsichtlich der farblichen Markierung der Fassaden mit Überschreitungen der Immissionswerte umgesetzt wird.

Wasserrecht

Seitens des Sachbereichs 24-3, Wasserrecht, sind keine Anregungen veranlasst.

Abfallrecht

Liegt vor, muss noch digital ergänzt werden.

Kreisstraßen/Straßenbau

Keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

D e m u t h

Hausanschrift	Sprechzeiten	Telefon, Vermittlung	E-Mail	Sparkasse FFB	Volksbank FFB	Postbank München
Münchner Str. 32	Montag bis Freitag	08141/519-0	poststelle@lra-ffb.de	Kto. 800 17 11	Kto. 32 000	Kto. 72786-804
82256 Fürstenfeldbruck	8.00 bis 12.00 Uhr			BLZ 700 530 70	BLZ 701 633 70	BLZ 700 100 80
Mit ÖPNV erreichbar	**oder**	**Telefax**	**Internet**	**IBAN:**	DE89 7005 3070 0008 0017 11	
	nach Vereinbarung	08141/519-450	www.lra-ffb.de	**Swift Bic:**	BYLADEM1FFB	

Entwurf 09.2024

Landratsamt Fürstenfeldbruck • Postfach 1461 • 82244 Fürstenfeldbruck

Stadt Fürstenfeldbruck
Bauverwaltung
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

Räumliche Planung und Entwicklung

Auskunft erteilt: Herr Engelmann
Zimmer: A 309
Telefon: 08141 / 519 - 337
Telefax: 08141 / 519 - 219 337
E-Mail: bernhard.engelmann@lra-ffb.de

Aktenzeichen: 21-6102.0/0-1285 Fürstenfeldbruck
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihre Nachricht vom: 04.09.2017
Ihre Zeichen: B-Plan 50/13

10.10.2017

Vollzug des § 13 a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB;
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 50/13 „Östlich Industriestraße" (LRA-Nr. 1285),
Stadt Fürstenfeldbruck

Planfassung mit Begründung vom 21.06.2017

12.10.2017

Das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Stadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebauliche Aufwertung im Siedlungsverbund der Buchenau durch Erweiterung der Einzelhandels- und Wohnnutzung zu schaffen.

Im Unterschied zur bisherigen Planung wurden verschiedene Änderungen vorgenommen, insbesondere die Änderung des nördlichen Kerngebietes MK-2 in ein Urbanes Gebiet mit der zulässigen Nutzung Wohnen.

219

Festsetzungen durch Text

Zu E 1.1.1 und E 1.1.2:

Für das Grundstück Fl.Nr. 1000/12 wird ein Urbanes Gebiet mit der allein zulässigen Nutzung Wohnen festgesetzt. Gemäß § 6 a BauNVO muss jedoch grundsätzlich eine Nutzungsmischung vorliegen. Dies sollte nicht zuletzt aus Gründen der Rechtssicherheit geprüft werden.

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken mehr.

Immissionsschutz

Im Vergleich zu der Planfassung vom 21.02.2017 wurde in der nun zur Beurteilung vorliegenden Planfassung vom 21.06.2017 die bisher als MK-2 bezeichnete Baufläche (Kerngebiet) jetzt als MU (Urbanes Gebiet) festgesetzt.

Gleichzeitig soll aber die urbane Baufläche frei von gewerblicher Nutzung bleiben und als reines Wohngebiet ausgewiesen werden.
Dies widerspricht den eigentlichen Zielen, die mit der Einführung der neuen Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet" verbunden sind. Ein urbanes Gebiet zeichnet sich durch eine Mischung aus gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung aus. Die Nutzungsmischung muss zwar nicht gleichwertig sein, jedoch kann dies nicht dazu führen, dass eine Nutzungsart komplett ausgeschlossen wird. Dies deutet darauf hin, dass hier versucht wird, ein Wohngebiet mit geringerem Lärmschutz festzusetzen.
Ausführungen zum Lärmschutz in Bezug auf die neu eingeführte Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet" kann dem folgenden Auszug aus der Begründung der Bundesregierung zur Einführung des „Urbanen Gebietes" entnommen werden:

Lärmschutz bleibt wichtig

Wohnen im Gewerbegebiet bedeutet häufig auch Leben mit einem höheren Geräuschpegel. "In Bezug auf Gewerbelärm wollen wir mehr Flexibilität ermöglichen", führte die Bundesbauministerin dazu aus. "Wir erhöhen in der hierfür geltenden immissionsschutzrechtlichen Verwaltungsvorschrift, der TA Lärm, die Richtwerte des Urbanen Gebiets gegenüber dem Mischgebiet um drei Dezibel." Die Kommunen können selbst die Auflagen zum aktiven und passiven Lärmschutz regeln.

Die Richtwerte der zumutbaren ↗ Lärmbelastung für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sind in der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) geregelt. Die TA Lärm sieht eine Erhöhung von Immissionswerten vor, wenn "dem Wohnen dienende Gebiete an gewerblich oder industriell genutzte Flächen angrenzen". Die gewerblichen Lärmimmissionswerte dürfen am Tag um drei Dezibel (A) höher sein und damit bei 63 Dezibel liegen. In der Nacht sollen dagegen nach Vorstellung der Länder auch im Urbanen Gebiet die Werte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete gelten, die bei 45 Dezibel liegen. Die Bundesregierung hat die entsprechende Vorlage am 12. April 2017 beschlossen.

Mit der derzeit vorgesehenen Festsetzung wäre der Lärmschutz der reinen Wohnnutzung im „Urbanen Gebiet" mit einem nach TA Lärm gültigen Immissionsrichtwert für den Tag von 63 dB(A) und für die Nacht von 45 dB(A) geringer als der Lärmschutz der vorgesehenen Wohnnutzung im benachbarten Kerngebiet mit tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Aus der Sicht des Immissionsschutzes wird aus den genannten Gründen vorgeschlagen, dass die Beschränkung des vorgesehenen „Urbanen Gebietes" auf eine reine Wohnnutzung entfällt und die bisher vorgesehenen Baugebietsflächen „Urbanes Gebiet" und „Kerngebiet" entweder zusammen als „Urbanes Gebiet" oder zusammen als „Kerngebiet" festgesetzt werden.

Zusätzlich wird auf die bereits von Seiten des Immissionsschutzes zur Planfassung vom 21.02.2017 geäußerten Vorschläge nochmals verwiesen:

Hausanschrift
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten
Montag bis Freitag
8.00 bis 12.00 Uhr
oder
nach Vereinbarung

Telefon, Vermittlung
08141/519-0

Telefax
08141/519-450

E-Mail
poststelle@lra-ffb.de

Internet
www.lra-ffb.de

Sparkasse FFB Kto. 800 17 11 BLZ 700 530 70
Volksbank FFB Kto. 32 000 BLZ 701 633 70
Postbank München Kto. 72786-804 BLZ 700 100 80
IBAN: DE89 7005 3070 0008 0017 11
Swift Bic: BYLADEM1FFB

2017-10-20 Anlage

Von Seiten des Sachgebietes Immissionsschutz wird aus Gründen der Übersichtlichkeit und Klarheit vorgeschlagen, dass entweder in die Planzeichnung des Bebauungsplanes oder aber in einer Planzeichnung die als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt wird, die Fassaden farblich markiert werden, an denen die zulässigen Immissionswerte überschritten sind und somit die als Festsetzung genannten passiven Schallschutzmaßnahmen (keine Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern bzw. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen) erforderlich sind.

Die Festsetzung Nr. 6 zu Nr. 12.2 Anlagenlärm kann ebenfalls entfallen, wenn die oben ausgeführte Anregung hinsichtlich der farblichen Markierung der Fassaden mit Überschreitungen der Immissionswerte umgesetzt wird.

Stadtrat 02.05.2022

Wasserrecht

Seitens des Sachbereichs 24-3, Wasserrecht, sind keine Anregungen veranlasst.

221

Abfallrecht

Aufgrund der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München vom 04.09.2017 wurde die Flurnummer 1000/15 der Gemarkung Fürstenfeldbruck nutzungsorientiert aus dem Altlastenkataster entlassen.

Eine Kennzeichnung o. g. Flurnummer als Altlastenverdachtsfläche ist im Bebauungsplan nicht mehr erforderlich. An den Ausführungen in unserer Stellungnahme in der Gesamtstellungnahme des Landratsamtes vom 10.04.2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hinsichtlich der abfallrechtlichen Auflagen hat sich nichts geändert. Diese sind im Bebauungsplan entsprechend aufzunehmen und zu beachten. Bei einer geplanten Nutzungsänderung ist das Umweltschutzreferat, Staatl. Abfallrecht, unverzüglich vorab zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

E n g e l m a n n

Hausanschrift
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten
Montag bis Freitag
8.00 bis 12.00 Uhr
oder
nach Vereinbarung

Telefon, Vermittlung
08141/519-0

Telefax
08141/519-450

E-Mail
poststelle@lra-ffb.de

Internet
www.lra-ffb.de

Sparkasse FFB Kto. 800 17 11 BLZ 700 530 70
Volksbank FFB Kto. 32 000 BLZ 701 633 70
Postbank München Kto. 72786-804 BLZ 700 100 80
IBAN: DE89 7005 3070 0008 0017 11
Swift Bic: BYLADEM1FFB

Stadtrat
02.05.2022

Hausanschrift
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten
Montag bis Freitag
8.00 bis 12.00 Uhr
oder
nach Vereinbarung

Telefon, Vermittlung
08141/519-0

Telefax
08141/519-450

E-Mail
poststelle@lra-ffb.de

Internet
www.lra-ffb.de

Sparkasse FFB Kto. 800 17 11 BLZ 700 530 70
Volksbank FFB Kto. 32 000 BLZ 701 633 70
Postbank München Kto. 72786-804 BLZ 700 100 80
IBAN: DE89 7005 3070 0008 0017 11
Swift Bic: BYLADEM1FFB

STADT FÜRSTENFELDBRUCK
22. Juli 2021
eingegangen am:

EINGEGANGEN
26. Juli 2021
Amt 4 - Bauverwaltung

LANDRATSAMT FÜRSTENFELDBRUCK

A: k.g.
B: Fr. Schaff m.d.B.u.K.
u. weiter Veranlassung
L. 26.7.21 Schn.

Landratsamt Fürstenfeldbruck • Postfach 1461 • 82244 Fürstenfeldbruck

STADTBAU
41 | 42 | 4
22. Juli 2021
b.R. | z.U.
WV:

Stadt Fürstenfeldbruck
Bauverwaltung
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

Räumliche Planung und Entwicklung

Auskunft erteilt: Herr Engelmann
Zimmer: A 321
Telefon: 08141 / 519 - 337
Telefax: 08141 / 519 - 219 337
E-Mail: bernhard.engelmann@lra-ffb.de

Aktenzeichen: 21-6102.0/0-1285
Fürstenfeldbruck
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihre Nachricht vom: 26.05.2021
Ihre Zeichen: BBP 50/13-2

20.07.2021

Stadtarchiv 02.05.2022

Vollzug des § 13a i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB;
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 50/13-2 "Östlich Industriestraße - Teil 2 (Nord)" (LRA-Nr. 1285),
Stadt Fürstenfeldbruck

Planfassung mit Begründung vom 17.03.2021

Das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Stadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebauliche Aufwertung im Siedlungsverbund der Buchenau durch Erweiterung der Einzelhandels- und Wohnnutzung zu schaffen.

Im Unterschied zur bisherigen Planung wurde der Nordteil vom mittlerweile satzungsmäßig beschlossenen Südteil abgetrennt. Auch wurden verschiedene Änderungen vorgenommen, insbesondere wurde für das urbane Gebiet eine Nutzungsmischung festgelegt und der Geltungsbereich auf den Nordteil reduziert.

Aufgrund der Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs fand eine erneute Beteiligung statt.

Ortsplanung

Wir empfehlen, den erheblichen Versiegelungsgrad des Baugrundstückes im Sinne der Anforderungen an den Klimaschutz in der Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen zur Dach- sowie Fassadenbegrünung entsprechend abzumildern.

Hausanschrift
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten
Montag bis Freitag
8.00 bis 12.00 Uhr
oder
nach Vereinbarung

Telefon, Vermittlung
08141/519-0

Telefax
08141/519-450

E-Mail
poststelle@lra-ffb.de

Internet
www.lra-ffb.de

Sparkasse FFB Kto. 800 17 11 BLZ 700 530 70
Volksbank FFB Kto. 32 000 BLZ 701 633 70
Postbank München Kto. 72786-804 BLZ 700 100 80
IBAN: DE89 7005 3070 0008 0017 11
Swift Bic: BYLADEM1FFB

Festsetzungen durch Planzeichnung und –zeichen

Die Planzeichnung enthält bis auf eine Maßkette zwischen Straßenbegrenzungslinie und Industriestraße keinerlei Ein- und Vermaßung. Aufgrund der Größe des Baukörpers sowie der abgestuften Höhenentwicklung sollten insbesondere die Bauräume dringend ein- und vermaßt werden.

Des Weiteren ist die Planzeichnung nicht maßstabsgetreu, weshalb keine Maßentnahmen im Plan erfolgen können. Eine Korrektur der Planzeichnung sollte dringend erfolgen.

Zu C):

Die Baugrenze für das Nebengebäude für die Tiefgaragenzufahrt erscheint entbehrlich.

Das Planzeichen für „Flächen zur Nutzung von Photovoltaik/ Solarthermie" entspricht nicht der Darstellung in der Planzeichnung, eine entsprechende Korrektur der Planzeichnung oder des Planzeichens sollte erfolgen.

Das Planzeichen für die „hellblaue Linie" an der Westfassade des Gebäudes fehlt in den „Planlichen Festsetzungen". Eine Ergänzung sollte erfolgen.

Das „blaue Planzeichen" östlich des Spielplatzes wird in den „Planlichen Festsetzungen" nicht aufgeführt bzw. erklärt. Eine Überprüfung der Planzeichnung sollte erfolgen.

Sonstiges

Verfahrenshinweise (Nr. 4):

Bei der <u>erneuten</u> Beteiligung sollte auf die Rechtsgrundlage des § 4a Abs. 3 BauGB verwiesen werden.

Abfallrecht

Den unter Ziffer 5 „Altlasten" der Begründung des Bebauungsplanentwurfs vom 17.03.2021 gemachten Angaben kann aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht vollumfänglich zugestimmt werden.

Immissionsschutz

Zu dem Bebauungsplanentwurf wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Institut für Umweltschutz und Bauphysik Obermeyer, Bericht-Nr. 27768 20.04.2021 erstellt.

Eingang 20.05.2021

Hausanschrift
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten
Montag bis Freitag
8.00 bis 12.00 Uhr
oder
nach Vereinbarung

Telefon, Vermittlung
08141/519-0

Telefax
08141/519-450

E-Mail
poststelle@lra-ffb.de

Internet
www.lra-ffb.de

Sparkasse FFB Kto. 800 17 11 BLZ 700 530 70
Volksbank FFB Kto. 32 000 BLZ 701 633 70
Postbank München Kto. 72786-804 BLZ 700 100 80
IBAN: DE89 7005 3070 0008 0017 11
Swift Bic: BYLADEM1FFB

In der Untersuchung wurden von dem Gutachter Vorschläge für textliche Festsetzungen und Hinweise zum Lärmschutz (Beurteilung Verkehrs- und Gewerbelärm) gemacht.

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist folgendes unter Nr. 8.4.1 zum Verkehrslärm aufgeführt:

> Da die DIN 18005 keine Orientierungswerte für Urbane Gebiete beschreibt, wird hier anlog einem Kerngebiet beurteilt, der Orientierungswert im Urbanen Gebiet beträgt somit 59 dB(A) am Tage und 49 dB(A) nachts. Der Orientierungswert wird nicht an allen Gebäudefassaden eingehalten. Die Überschreitungen befinden sich nachts an der Fassadenwestseite, fast deckungsgleich anlog zu der Fassadenbelastung des Gewerbelärms nachts. Die genauen Bereiche sind aus den Lageplanskizzen 2.0-2.9 im Anhang des Schalltechnischen Gutachtens zu entnehmen.

Eine entsprechende Darstellung mit Fassadenmarkierung der Gebäudefassaden mit Überschreitungen wurden in den Bebauungsplanentwurf nicht mit aufgenommen. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sollte dies jedoch aufgrund der Übersichtlichkeit und Information für den Bauherren mit aufgenommen werden.
Zusätzlich sind die erforderlichen Anforderungen an den Lärmschutz, die von dem Gutachter formuliert wurden (siehe unten), mit aufzunehmen.

225

> In Bereichen, in denen Verkehrslärmpegel von > 59 dB(A) tagsüber / > 49 dB(A) nachts vorhanden sind, müssen Fenster von Aufenthaltsräumen bei Wohnnutzung (Schlaf- und Kinderzimmer) und Kinderbetreuungseinrichtungen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen ausgestattet werden. Dies gilt nicht, falls die entsprechenden Räume über eine lärmabgewandte Seite belüftet wer-den können, an der die vorgenannten Verkehrslärmpegel eingehalten werden.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes sollte dieser Empfehlung nachgekommen werden.

Hinsichtlich der Beurteilung des Gewerbelärms und der entsprechend aufgenommenen Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf werden keine weiteren Anregungen vorgebracht.

Hausanschrift
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten
Montag bis Freitag
8.00 bis 12.00 Uhr
oder
nach Vereinbarung

Telefon, Vermittlung
08141/519-0

Telefax
08141/519-450

E-Mail
poststelle@lra-ffb.de

Internet
www.lra-ffb.de

Sparkasse FFB Kto. 800 17 11 BLZ 700 530 70
Volksbank FFB Kto. 32 000 BLZ 701 633 70
Postbank München Kto. 72786-804 BLZ 700 100 80
IBAN: DE89 7005 3070 0008 0017 11
Swift Bic: BYLADEM1FFB

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden grundsätzlich keine erheblichen Einwände gegen den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhoben, allerdings sollten folgende Aspekte mit aufgenommen werden:

1. Die bestehende Eingrünung im Norden des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht mit 2 Parkflächen (insgesamt 6 Stellplätze) zu unterbrechen. Diese 2 Parkplatzgruppen mit je 3 Stellplätzen unterbrechen die geschlossene Eingrünung und beeinträchtigen diese zusammenhängende Fläche nachhaltig. Ein Abgraben der jeweiligen 2 Parkplatzgruppen hat negative Auswirkungen auf die direkt umgebenden Wurzeln der Bäume, die durch das Abgraben, Auffüllungen und starke Verdichtung für die fachgerechte Herstellung der Stellplätze beschädigt werden und somit langfristig zum Absterben der Bäume führen. (Eingriffsvermeidung nach § 15 Abs. 1 BNatSchG: der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Eingriffe von Natur und Landschaft zu vermeiden).

2. Vor dem Abriss des Gebäudes ist aus artenschutzrechtlichen Gründen zu überprüfen, ob sich geschützte Vogelarten, wie Hausspatzen und andere Halbhöhlenbrüter, in den Dachnischen oder unter der Holzverkleidung befinden.
   Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Verletzung und Tötung von Individuen sowie die Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen gemäß § 71 Abs. 1 BNatSchG eine Straftat, die mit Geldbuße oder Freiheitsstrafe geahndet werden kann. Zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes empfehlen wir, vor dem Abriss das Gebäude auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren bzw. diesbezüglich eine kundige Person hinzu zu ziehen.
   Grundsätzlich ist der Abriss nach der Brutzeit der geschützten Vogelarten durchzuführen.

3. Bei der Rodung der Gehölze ist zu beachten, dass diese aus artenschutzrechtlichen Gründen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot, Schutz der Lebensstätten), nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September (allgemeiner Schutz von wild lebenden Tieren, § 29 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG), durchgeführt werden darf.

Wasserrecht

Das Vorhaben liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch im vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Im Zusammenhang mit dem o. g. Bauleitplanungsverfahren dürfen wir allerdings darauf hinweisen, dass nach § 3 Abs. 1 Satz 2 NWFreiV an eine Versickerungsanlage höchstens 1.000 m²

Hausanschrift: Münchner Str. 32, 82256 Fürstenfeldbruck, Mit ÖPNV erreichbar
Sprechzeiten: Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung
Telefon, Vermittlung: 08141/519-0
Telefax: 08141/519-450
E-Mail: poststelle@lra-ffb.de
Internet: www.lra-ffb.de
Sparkasse FFB: Kto. 800 17 11, BLZ 700 530 70
Volksbank FFB: Kto. 32 000, BLZ 701 633 70
Postbank München: Kto. 72786-804, BLZ 700 100 80
IBAN: DE89 7005 3070 0008 0017 11
Swift Bic: BYLADEM1FFB

befestigte Fläche angeschlossen werden dürfen. Darüber hinaus ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zum Beseitigen von Niederschlagswasser beim Landratsamt Fürstenfeldbruck, Sachbereich Wasserrecht zu beantragen.

Weiterhin ist spätestens mit der Baugenehmigung nachzuweisen, ob und inwieweit die baulichen Anlagen, im Besonderen die geplante Tiefgarage sowie ein temporäres oder dauerhaftes Einbringen von Spundwänden, auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirkt (§ 47 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG).

Verkehrsplanung

Kreisstraßenverwaltung:

Es bestehen keine Einwände gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Östlich Industriestr. – Teil 2" in der Stadt Fürstenfeldbruck.

Zu beachten ist jedoch, dass der Geh- und Radweg an der Industriestraße Teil des landkreisweiten Radwegenetzes ist. Deshalb wird dringend empfohlen, die Sichtdreiecke der Zufahrten zum Grundstück freizuhalten.

Es wird empfohlen, geeignete, überdachte Fahrradabstellanlagen auf dem Grundstück zu errichten.

ÖPNV

Aus Sicht des ÖPNV ist kein Handlungsbedarf gegeben, da dieses Gebiet innerhalb des bestehenden Einzugsbereichs der Haltestellen „Fürstenfeldbruck, Industriestraße" (ca. 5 bis 80 Meter Fußweg) und „Buchenau (S)" (ca. 235 bis 450 Meter Fußweg) liegt. Zudem ist in ca. 360 bis 460 Metern Fußweg der Bahnhof Buchenau erreichbar.

Mit freundlichen Grüßen
E n g e l m a n n

Stadt Fürstenfeldbruck 02.12.2022

227

Hausanschrift
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten
Montag bis Freitag
8.00 bis 12.00 Uhr
oder
nach Vereinbarung

Telefon, Vermittlung
08141/519-0

Telefax
08141/519-450

E-Mail
poststelle@lra-ffb.de

Internet
www.lra-ffb.de

Sparkasse FFB Kto. 800 17 11 BLZ 700 530 70
Volksbank FFB Kto. 32 000 BLZ 701 633 70
Postbank München Kto. 72786-804 BLZ 700 100 80
IBAN: DE89 7005 3070 0008 0017 11
Swift Bic: BYLADEM1FFB

LANDRATSAMT
FÜRSTENFELDBRUCK

Umweltschutzreferat

Auskunft erteilt: Frau Zehetmair
Telefon: 08141 519-907
Telefax: 08141 519-219897

Aktenzeichen: 24-1-1783.2

03.04.2017

Referat 21

Im Hause

Vollzug der Bodenschutz- und Abfallgesetze;
Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes „50/13 östl. Industriestraße", LRA-Nr. 1285, Stadt Fürstenfeldbruck, Verfahren gem. §§ 3/4 Abs. 1 BauGB

Zum Schreiben vom 08.03.2017, Az. 21-6102-0/0-1285

Planunterlagen vom 21.02.2017

Bei der Erfassung der Altlasten im Landkreis Fürstenfeldbruck wurden im Bereich der Stadt Fürstenfeldbruck 38 ehemalige Gruben und Altlastenverdachtsflächen erfasst. Die betreffenden Gruben werden von o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes teilweise berührt.
Im Gebiet des Bebauungsplans liegt die Flurnummer 1000/15 der Gemarkung Fürstenfeldbruck. Am nördlichen Ende dieser Flurnummer befand sich eine ehemalige Tankstelle. Die Tankstelle war bereits bei der „Orientierenden Untersuchung im Jahre 2003" rückgebaut. Untersuchungen des Erdreichs im Jahre 2002 ergaben jedoch eine Kontamination des Untergrundes mit Schwermetallen (Zink, Cadmium, Chrom, BTEX und Kohlenwasserstoffen).
Das Grundstück mit der Flurnummer 1000/15 ist im Bebauungsplan als Altlastenfläche zu kennzeichnen. Bei einer Bebauung sind folgende Auflagen zu beachten:

1. **Die Aushubarbeiten im Bereich des Fl.-Nr. 1000/15 sind permanent durch ein auf dem Altlastensektor fachkundiges Ingenieurbüro zu überwachen und zu dokumentieren.**

2. **Beginn und Ende der Aushubarbeiten sind dem Umweltschutzreferat des Landratsamtes Fürstenfeldbruck, staatl. Abfallrecht, rechtzeitig, mind. 3 Werktage vorher, schriftlich anzuzeigen.**

3. **Organoleptisch auffällige Aushubbereiche sind vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen getrennt gegen Niederschlagswasser zu sichern.**

4. **Verunreinigtes Aushubmaterial ist zur Feststellung des Entsorgungsweges repräsentativ zu beproben. Der Untersuchungsumfang ist vorab mit dem Umweltschutzreferat des Landratsamtes Fürstenfeldbruck, staatl. Abfallrecht, abzustimmen.**

5. **Nach Abschluss der Aushubarbeiten ist dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Umweltschutzreferat, staatl. Abfallrecht, innerhalb von vier Wochen ein Abschlussbericht vorzulegen.**

Original 2022

LANDRATSAMT
FÜRSTENFELDBRUCK

Nachdem sich in unmittelbarer Nähe in südlicher Richtung zur Flurnummer 1000/13 und in östlicher Richtung zur Flurnummer 1000/12 und 1000/7 eine Altlastenverdachtsfläche befindet, bitten wir im Bebauungsplan folgenden Hinweis aufzunehmen.

Sollten in diesen Bereichen bei Aushubarbeiten auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Umweltschutzreferat des Landratsamtes Fürstenfeldbruck, staatl. Abfallrecht, abzustimmen.

Zehetmair

Stadtrat
02.05.2022

Von: Zehetmair, Ulla [mailto:Ulla.Zehetmair@lra-ffb.bayern.de]
Gesendet: Dienstag, 1. August 2017 12:21
An: Erber, Elvira <Elvira.Erber@fuerstenfeldbruck.de>
Betreff: AW: WG: Stellungnahme LRA / Boden und Abfall zu BBP 50/13 vom 03.04.2017

Sehr geehrte Frau Erber,

unsere Stellungnahme vom 03.04.2017 wird wie folgt berichtigt:

Das Grundstück mit der Flurnummer 1000/15 der Gemarkung Fürstenfeldbruck ist im Bebauungsplan als Altlastenverdachtsfläche zu kennzeichnen.

Über die Höhe etwaiger Entsorgungskosten können wir keine Aussagen treffen.

Mit freundlichen Grüßen

Ulla Zehetmair
Landratsamt Fürstenfeldbruck
Umweltschutzreferat
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Tel. 08141-519-907
Fax. 08141-519-219897

Stadtrat
02.05.2022

Regierung von Oberbayern

Regierung von Oberbayern • 80534 München

Stadt Fürstenfeldbruck

per E-Mail: bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de

Bearbeitet von	Telefon / Fax	Zimmer	E-Mail
Freifrau Loeffelholz von Colberg	+49 (89) 2176-2751 / -402751	4414a	Alexandra.Loeffelholz@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen	**Ihre Nachricht vom**	**Unser Geschäftszeichen**	**München,**
510/156.1	27.02.2017	24.2-8921-FFB	21.03.2017

Stadt Fürstenfeldbruck, FFB
Bebauungsplan Nr. 55/13 östlich Industriestraße
§ 4 Abs. 1 BauGB

Stadtbrand 02.05.2022

231

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Vorhaben:
Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB soll der bisherige Gewerbe-Standort in Fürstenfeldbruck - Buchenau zur Verbesserung der städtebaulichen Struktur und der Einzelhandelsstruktur und der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum umgeplant werden. Festgesetzt wird ein Kerngebiet mit Nutzungsgliederung: im MK 1 ist eine Verkaufsfläche von 2910 m² vorgesehen, im MK 2 soll ausschließlich Wohnen zulässig sein. Mit der geplanten baulichen Nutzung soll das Vorhaben dem Grundsatz des Flächensparens, dem Ziel der Innenentwicklung, und besonders der Versorgung mit dringend benötigtem Wohnraum dienen.

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München

U4/U5 Lehel
Tram 17/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 (89) 2176-0

Telefax
+49 (89) 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung-oberbayern.de

Zertifikat seit 2009 audit berufundfamilie

Erfordernisse der Raumordnung und Bewertung:
In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2 (Z)).

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (LEP 5.3.2 (Z)).

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.

der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen (LEP 5.3.3 (Z)).

Die Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung entspricht grundsätzlich den landesplanerischen Festlegungen. Der Standort für das Einzelhandelsgroßprojekt ist als städtebaulich integriert einzustufen und Verkaufsflächen sind im festgesetzten Umfang zulässig.

Insbesondere aus städtebaulicher Sicht ist allerdings festzustellen, dass die neue Darstellung des Plangebiets (bisher GE) als Kerngebiet mit einer großräumigen Gliederung des Planungsumgriffs in zwei Teil-Kerngebiete, MK-1 (mit Kerngebietsmischung nach § 7 BauNVO) und MK-2, (Wohnen) für den Bereich MK-2 unzulässig ist. Es ist nicht möglich, den Umgang mit zu hohen Lärmimmissionen durch eine nicht zutreffende Festsetzung einer Baunutzungskategorie zu bewältigen. Während für MK-1 mit dem Katalog an zugelassenen Nutzungen die Festsetzung eines MK zulässig und richtig ist, (allerdings ohne Verkaufsflächenbegrenzung) wäre auf der Fläche MK-2, auf der ausschließlich Wohnen vorgesehen ist, dort auch eine entsprechende Festsetzung „Allgemeines Wohnen" o. Ä. zu treffen. Eine gemeinsame Betrachtung der beiden MK-Gebiete ist nicht geeignet, die bei-

Eingang 02.09.2020

den Flächen sind dafür jeweils zu groß und zu unterschiedlich. Die vorgesehene Gliederung mit einem großflächigen MK-2, in dem nur Wohnen zugelassen ist, widerspricht der allgemeinen Zweckbestimmung eines Kerngebiets i.S.d. § 7 Abs. 1 BauNVO, in dem Wohnen nur unter den Voraussetzungen des § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7, Abs. 3 Nr. 1, Abs. 4 BauNVO zulässig ist.

Ergebnis:
Die Planung steht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Allerdings ist die aus städtebaulicher Sicht festgestellte Unzulässigkeit der geplanten Baunutzungskategorie im weiteren Verfahren zu bewältigen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Alexandra Freifrau Loeffelholz von Colberg
Landes- und Regionalplanung in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)

Stadtrat 02.05.2022

Von: Annemarie.Kubina@reg-ob.bayern.de [mailto:Annemarie.Kubina@reg-ob.bayern.de]
Gesendet: Mittwoch, 4. Oktober 2017 13:59
An: Reize, Markus <markus.reize@fuerstenfeldbruck.de>
Betreff: AW: B-Plan Nr. 55/13 östlich Industriestraße

Sehr geehrter Herr Reize,

vielen Dank für die Zusammenfassung, im Wesentlichen ist der Gesprächsinhalt richtig wiedergegeben.
Ich würde zur Verdeutlichung noch ergänzen, dass ein **„Urbanes Gebiet" in jedem Fall ein gemischtes Baugebiet ist.**
Die Festsetzung von nur Wohnen im Bebauungsplan ist nicht möglich.

mit freundlichen Grüßen

Annemarie Kubina
Städtebau, Bauordnung
Regierung von Oberbayern
Maximilianstraße 39
80538 München
Tel.: 089 2176 2647
annemarie.kubina@reg-ob.bayern.de

Von: Reize, Markus [mailto:markus.reize@fuerstenfeldbruck.de]
Gesendet: Montag, 2. Oktober 2017 17:09
An: Erber, Elvira
Cc: Höppner, Sandra; Schnödt, Andreas; Kornacher, Martin; Kubina, Annemarie (Reg OB)
Betreff: WG: B-Plan Nr. 55/13 östlich Industriestraße

02.05.2022 Stadtbau

Hallo Frau Erber,

ich habe heute mit Frau Kubina telefoniert.

Sie meint, dass weder die ursprüngliche Planung, den nördlichen und südlichen Teil (ursprünglicher Ansatz) als auch ggf. den nördlich angrenzenden Bereich der Sportschule (derzeit GE) einzubeziehen und zu gliedern (in gemischte Bereiche mit und einen Bereich ohne Nicht-Wohnnutzung bzw. GE, also mit ausschließlich Wohnen), nicht wirklich weiterhilft. Beim ursprünglicher Ansatz kommt erschwerend die Trennung durch die Ottl-Aicher-Straße hinzu.

Das Grundproblem besteht darin, dass der Vorhabenträger im nördlichen Bereich ein reines Wohnen realisieren und hinsichtlich Lärmschutz derzeit lediglich Mischgebietswerte einhalten kann und will.

Laut Frau Kubina gibt es 2 Möglichkeiten:

1. Die Planung wird dahingehend geändert, dass zumindest in Teilen des EG (zumindest in Teilen zur Industriestraße hin) Nichtwohnnutzungen planungsrechtlich ermöglicht und realisiert werden (dies wird seitens Frau Kubina empfohlen; das können neben gewerblichen Nutzungen wie Büros / Läden auch Gemeinbedarfsnutzungen sein); im MU gibt es hierzu (anders als beim MI) noch keine Vorgaben, wie hoch dieser Anteil sein muss; gesprochen wird häufig von EG, was hier ca. 25 % wären, kann aber derzeit auch noch weniger sein. Eine planungsrechtliche Erweiterung auf derartige Nutzungen ohne tatsächliche Realisierungsabsicht wäre Etikettenschwindel. Das Grundproblem ist hier der V+E-Plan; aber auch bei einem offenen BBP könnte eine später realisierte reine Wohnnutzung zu immissionsrechtlichen Problemen führen, wenn es Bewohnern zu laut ist, da diese sich dann auf den Schutzanspruch von reinem Wohnen berufen könnten.
2. Dem Vorhabenträger gelingt es durch entsprechende erhöhte Schallschutzmaßnahmen für eine ausschließliche Wohnnutzung (WA-Werte?) einzuhalten (was aber technisch und ökonomisch als unrealistisch erachtet wird).

Frau Erber: bitte in Abstimmung mit dem SG 42 möglichst bald einen Termin mit dem Vorhabenträger organisieren.
Frau Kubina: bitte kurze Bestätigung, dass ich unser heutiges Telefongespräch richtig wieder gegeben habe.

Freundliche Grüße
Markus Reize
Sachgebietsleiter

Von: Annemarie.Kubina@reg-ob.bayern.de [mailto:Annemarie.Kubina@reg-ob.bayern.de]
Gesendet: Donnerstag, 21. September 2017 16:32
An: Reize, Markus <markus.reize@fuerstenfeldbruck.de>
Betreff: B-Plan Nr. 55/13 östlich Industriestraße

Sehr geehrter Herr Reize,

wie ich schon telefonisch Ihrer Kollegin Frau Höppner mitgeteilt habe, sehen wir die Festsetzung der zulässigen Nutzungen im MU mit ausschließlich Wohnen als sehr problematisch.
Ein Urbanes Gebiet ist durch eine Mischung von Nutzungen – die in einem großen Spielraum frei gestaltbar ist – gekennzeichnet. Wenn in den Gebiet ausschließlich Wohnen zulässig sein soll, dann ist MU nicht die richtige Festsetzung sondern es handelt sich um ein WA.

Mit der Bitte um Rückruf und mit freundlichen Grüßen

Annemarie Kubina
Städtebau, Bauordnung
Regierung von Oberbayern
Maximilianstraße 39
80538 München
Tel.: 089 2176 2647
annemarie.kubina@reg-ob.bayern.de

Stadtrat 02.05.2022

Regierung von Oberbayern

Regierung von Oberbayern • 80534 München

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

per E-Mail: bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de

Bearbeitet von	Telefon / Fax	Zimmer	E-Mail
Dr. Sebastian Wagner	+49 (89) 2176-2156 / -402156	4414	sebastian.wagner@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen	**Ihre Nachricht vom**	**Unser Geschäftszeichen**	**München,**
B-Plan 50/13	04.09.2017	24.2-8291-FFB	11.10.2017

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck, FFB;
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50/13 "östlich Industriestraße";
§ 4 Abs. 2 BauGB

Stadtbrau 07.05.2022

236

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Zu dem o.g. Vorhaben wurde bereits mit Schreiben vom 17.03.2017 Stellung genommen und aus landesplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände geäußert. Die Planungen stehen auch in der nunmehr vorliegenden Form den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Weiterhin sind jedoch weiterhin aus städtebaulicher Sicht hinsichtlich der Zulässigkeit der vorgesehenen Baunutzungskategorien Bedenken anzumelden. Diese sind im weiteren Verfahren zu bewältigen, wir empfehlen eine enge Abstimmung mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde.

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München

U4/U5 Lehel
Tram 18/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 (89) 2176-0

Telefax
+49 (89) 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung-oberbayern.de

Zertifikat seit 2009 audit berufundfamilie

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Sebastian Wagner

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)

Stadtrat
02.05.2022

Fürstenfeldbruck
Stadt · Land · Fluss

Der Umweltbeirat

Stadt Fürstenfeldbruck
Fr. Carina Schott
82256 Fürstenfeldbruck

11.07.2021

**Vorhabenbezogener BPlan 50/13-2 „östliche Industriestraße – Teil 2…
Ihr Schreiben vom 26.5.2021; Ihr Zeichen BBP 50/13-2**

Stadtbau 02.05.2022

Sehr geehrte Frau Schott,

im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung an o.a. Bebauungsplan erhalten Sie nachfolgend die Stellungnahme des Umweltbeirats.

Der Umweltbeirat hierzu wie folgt Stellung:

238

Hoher Grad an Versiegelung

- durch extrem lange Tiefgaragenzufahrt über die gesamte Nordseite der Bebauung mit Lärmbelastung der eigenen und östlich angrenzenden Wohnbebauung

- durch Stellplätze entlang der Tiefgaragenzufahrt auf der Nordseite des Gebäudekomplexes.

- durch einen Anlieferungsbereich an der Süd-Ost-Ecke von der Otl-Aicher-Straße aus

Baumentfernungen

durch Gebäudestellungen (vorhabenbezogen) ohne Rücksichtnahme und Beachtung des vorhandenen Baumbestandes und unter Missachtung des Wunsches des Stadtrates, die Bäume an der Industriestraße zu erhalten. Die bestehende Baumkulisse hat für den Straßenraum (Industriestraße) und klimatisch im verdichteten Innenraum eine große Bedeutung, die nicht berücksichtigt wurde.

Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Telefon 08 14 1 / 28 1 - 0

http://www.fuerstenfeldbruck.de
umweltbeirat@beirat-ffb.de
/Stadt.Fuerstenfeldbruck

Der Freiraum außerhalb der Gebäude dient fast ausschließlich verkehrlichen Belangen und der bestmöglichen Erschließung der Gebäude, weist aber kaum eigenständige Freiraumqualitäten auf. Es werden die einzigen Potentiale unversiegelten offenen Bodens, die außerhalb der Bebauung liegen, Tiefgaragenzufahrten, Stellplätzen und Anlieferungsbereichen geopfert.

Altlasten (Ergänzung zum Text der Begründung vom 17.03.2021)

Die Auflagen unter Punkt 5, 1. - 5. für die Arbeiten im Bereich der Flurnummer 1000/15 sollten auch für die "_in unmittelbarer Nähe in südlicher Richtung zur Flurnummer 1000/13 __und in östlicher Richtung zur Flurnummer 1000/__12 und 1000/7_" liegende Altlastenverdachtsfläche gelten (hier ist die Gefahrenbewertung anscheinend noch nicht abgeschlossen).

Klimaschutz (Ergänzung zum Text der Begründung vom 17.03.2021)

Der Aussage unter Pkt. 7, auf fossile Energieträger mit geringerem CO 2 - Faktor umzusteigen (z. B. von Heizöl auf Erdgas) ist unbedingt die nicht fossile Energieerzeugung mit Grundwasserwärmepumpen voranzustellen und zu fordern, da die Voraussetzungen in Fürstenfeldbruck sehr gut sind, diese sehr umweltfreundliche nicht fossile Technologie einzusetzen (s. a. Beitrag des Umweltbeirates zu Grundwasserwärmepumpen im Rathaus-Report Juni 2021)

Stadtrat 13.07.2021

Mit freundlichen Grüßen

G. Tscharke
Vorsitzender des Umweltbeirats

Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Telefon 08 14 1 / 28 1 - 0

http://www.fuerstenfeldbruck.de
umweltbeirat@beirat-ffb.de
/Stadt.Fuerstenfeldbruck

Von: Martin Haisch [mailto:haisch@kabelmail.de]
Gesendet: Donnerstag, 11. März 2021 00:37
An: Miramontes Villarreal, Montserrat <Montserrat.Miramontes@fuerstenfeldbruck.de>; Gessner, Claudia <Claudia.Gessner@fuerstenfeldbruck.de>; Dachsel, Johannes <Johannes.Dachsel@fuerstenfeldbruck.de>
Betreff: Bebauungsplan Nr. 50/13-2

Sehr geehrte Damen und Herren,

bitte gestatten Sie Anmerkungen zum o.g. Vorhaben auch ohne Trägerschaft öffentlicher Belange. Anfang dieses Jahres hatte ich Ihnen im Rahmen der VEP-Diskussion ein umfangreiches Konzept "Autofreie Wege FFB 2025" zur Kenntnis gebracht, in dem ich leider auch frühere Versäumnisse bei Beurteilung von Bauvorhaben erkennen musste.

Deswegen bin ich überrascht, dass sich die von mir im Konzept aus 2016 fortgeführten Ansätze nach ausführlichem Studium der PBA-Vorlage zum 17.03.2021 an keiner Stelle wiederfinden. Im Zuge der sukzessiven Neugestaltung des gesamten Quartiers zwischen Kurt-Huber-Ring, Industriestraße und Fuchsbogen ist bisher sehr gut darauf geachtet worden, Verkehrsbeziehungen gerade abseits der Autostraßen zu errichten. Die bisherig dokumentierte Diskussion beschränkt sich aber auf die Situation entlang der Otl-Aicher-Str., einer dem Autoverkehr zu gewidmeten Verbindung. Die autofreie Anbindung des Gebiets gerade in Richtung der EKZ und des Bahnhofs wird an keiner Stelle problematisiert.

Dabei legt die nach Osten offene Anlage eine solche Verbindung eigentlich nahe, sowohl für die zukünftigen Bewohner als auch für die Nutzer der jetzt einbezogenen Sozialeinrichtungen. Diese werden ihre Wege möglichst nicht wie bisher über die Otl-Aicher-Str. und nachfolgend Industriestraße suchen wollen, sondern die Anlagen möglichst auf direktem Weg über den Innenhof autofrei ansteuern. Nachdem nun vermutlich mit Variante C die hier früher angelegte TG-Ausfahrt einer Zuwegung nicht mehr im Wege steht, sollte diese auch realisiert werden und Niederschlag im Freiflächenplan finden. Bisher enden die dort eingezeichneten Wegeverbindungen am südöstlichen Ende des Baukörpers..

Durchaus löblich sind auch die jetzt zusätzlich zu errichtenden Fahrradstellplätze an der Nordostecke des Areals (jetzige TG-Ausfahrt neu) zu beurteilen. Aber wohin sollen sich die Nutzer von dort aus bewegen? Die bisher einzige Zuwegung führt dann zur Industriestraße und damit in die Richtung, die vermutlich genau nicht ihr Ziel ist. Diese Ecke grenzt aber nördlich an vollversiegelte Parkflächen und östlich an die ebenfalls versiegelten Parkräume des Seniorenwohnheims. Beide Flächen könnten von Radfahrenden und Fußgängern problemlos verkehrlich genutzt werden und würden auch von dieser Stelle Zugang zu den umliegenden Quartierszielen ermöglichen (wie auch den Bewohnern des nördlich gelegenen, dicht bebauten Quartiers einen weiteren autofreien Zugang in Richtung Bahnhof). Zumindest die Eröffnung solcher Angebote muss auch nicht zwingend erneute Diskussionen betreffend der Verkehrssicherheit nach sich ziehen. Zum ersten könnte die Hauptbeziehung nordöstlich der TG-Rampe verlaufen, so dass nur Bewohner der Anlage den dadurch verursachten Autoverkehr kreuzen müssten, der ohnehin im Zusammenhang mit dortigem Parkverkehr als beruhigt beurteilt werden kann. Zum zweiten wäre die Situation vergleichbar der TG-Ausfahrt am Geschwister-Scholl-Platz, von der mir bisher trotz sicher deutlich höherer Frequenz keine gravierenden Unfallschäden bekannt sind.

Ich möchte Ihnen mit diesen Anregungen keine Mehrarbeit in einem ohnehin komplizierten Verfahren verursachen, das nun vor einem hoffentlich bald glücklichen Ende steht. Deswegen erwarte ich ausdrücklich keine Antwort auf dieses Mail, obwohl mich natürlich jede Reaktion freut. Ich gehe aber davon aus, dass diese Gedanken in der PBA-Diskussion angesprochen werden. Es wäre hilfreich, wenn Sie dort dann Aussagen treffen könnten, inwieweit die angesprochenen Aspekte in den Bebauungsplan integriert werden können oder sollten, um solche autofreien Verkehrsbeziehungen dauerhaft zu sichern. Natürlich wird es auch darum gehen, wie solche Beziehungen abseits des zu beurteilenden Bebauungsplans auf die angrenzenden Grundstücke verbunden werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Martin Haisch

Verkehrsforum FFB AK Radverkehr
stv. Vorsitzender SPD FFB
Mitglied im RTR und Beirat VEP

Von: Steuerkanzlei Haaf, Herr Haaf [mailto:Haaf@steuerkanzlei-haaf.de]
Gesendet: Donnerstag, 14. September 2017 14:55
An: Reize, Markus <markus.reize@fuerstenfeldbruck.de>
Cc: 'Lorenz Westner' <SportschuleFFBLenz@t-online.de>
Betreff: Bebauungsplan Industriestr. / Am Fuchsbogen

Sehr geehrter Herr Reize,

wie soeben tel. besprochen, bin ich mit meiner Haaf Immobilien GmbH Eigentümer der Grundstücke 994/12 Am Fuchsbogen 9 und 1016/8 Nähe Industriestr. und somit unmittelbarer Nachbar des neuen Bebauungsplanes Industriestraße. Mein Pächter und Betreiber der Sportschule FFB, Herr Westner hat mich informiert, dass derzeit der Bebauungsplan Industriestr. FFB zur Anhörung ausliegt. Dabei ist Ihm aufgefallen, dass unter Punkt 8.4.3 Sport- und Freizeitlärm steht: „Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben."

Ich bitte Sie im Rahmen des weiteren Genehmigungsverfahren zu prüfen, inwieweit berücksichtigt wurde, dass durch die unmittelbar angrenzende Sportschule FFB sehr wohl Sport- und Freizeitlärm entstehen kann (z.B. durch Musik bei geöffneten Fenstern im Sommer). Herr Westner möchte vermeiden, dass durch die vorgesehene Wohnbebauung der Ärger mit künftigen Nachbarn vorprogrammiert ist.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.Bw (FH) Alfons Haaf
- Steuerberater –

Steuerkanzlei Haaf
Bezirksstr.36
85716 Unterschleißheim

Tel. 089/370 535 - 0
Fax 089/370 535-25

Stadtrat
02.05.2022

Stadtrat
02.05.2022

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2643/2022

30. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates				
Betreff/Sach-antragsnr.	B-Plan 1.4 "Vergnügungsstätten im Eignungsgebiet Innenstadt" Satzungsbeschluss			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	02.02.2022	
Verfasser	Erber, Elvira Schott, Carina	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB:		

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	06.04.2022	Ö
2	**Stadtrat**	**Entscheidung**	**02.05.2022**	**Ö**

Anlagen:	1. Anlage 1 Beschlussbuchauszüge : - PBA BBP-Nr. 1.4 Aufstellungsbeschluss vom 24.06.2019 - STR BBP-Nr. 1.4 Aufstellungsbeschluss vom 25.06.2019 - PBA BBP-Nr. 1.4 Billigungsbeschluss vom 24.11.2021 2. BBP-Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Eignungsgebiet Innenstadt“ Entwurf Plan, Festsetzungen, Begründung Stand 24.11.2021 3. B 1 Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung/ Hinweise 4. B 2 Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung/ Anregungen

Stadtrat 02.05.2022

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Unter Bezugnahme auf die vorberatenden Einzelbeschlüsse und dem abschließenden Empfehlungsbeschluss des Planungs- und Bauausschusses, wird der Bebauungsplan-Nr. 1.4 "Vergnügungsstätten im Eignungsgebiet Innenstadt", nach abschließender Abwägung der öffentlichen Belange als Satzung beschlossen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, erforderliche redaktionelle und formale Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen. Der Bebauungsplan-Nr. 1.4 "Vergnügungsstätten im Eignungsgebiet Innenstadt" Billigungsbeschluss trägt das Datum des Stadtrats, den 02.05.2022.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

Klimarelevanz				
Umweltauswirkungen				
Finanzielle Auswirkungen				
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€	
Folgekosten			€	

Stadtrat 02.05.2022

Sachvortrag:

I. Sachstand

In der Stadtratssitzung vom 25.06.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich Innenstadt“ gefasst. Außerdem erfolgte zur Sicherung der Planungsziele ebenfalls in der Sitzung am 25.06.2019 der Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB. Die Veränderungssperre trat am 17.07.2019 in Kraft. In der Sitzung des Stadtrates am 18.05.2021 erfolgte ein Beschluss über eine einjährige Verlängerung der Veränderungssperre.

Die Verwaltung wurde in der Sitzung am 25.06.2019 beauftragt, einen Vorentwurf auszuarbeiten und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des Bebauungsplans Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich Innenstadt“ gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB i.v.m § 3 Plansicherungsgesetz durchzuführen (s. Anlage 1).

Dies erfolgte im Zeitraum vom 02.09.21 – bis einschließlich 05.10.2021.

Der Billigungsbeschluss wurde in der Planungs- und Bauausschuss-Sitzung am 24.11.2021 beschlossen.

Die zweite Auslegung erfolgte vom 23.12.21 – 08.02.2022.

Stadtrat 02.05.2022

II. Behandlung der Stellungnahmen

A ANREGUNGEN AUS DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

B STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

Pkt.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Einwand/ Ja	Einwand/ nein	Hinweise
1.	**Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fürstenfeldbruck**				
2.	**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck (AELF)**	09.09.2021 03.02.2022		**x** **x**	
3	**Amt für ländliche Entwicklung, München**				
4	**Bayerischer Bauernverband, München**				
5	**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München**				
6	**Bund Naturschutz e.V.**				
7	**Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**				
8	**DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Mün-**				

Pkt.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Einwand/ Ja	Einwand/ nein	Hinweise
	chen				
9	Deutsche Post Immobilien-service GmbH, Niederlassung München				
10	Deutsche Telekom AG, PTI 23	01.03.2022			x
11	Energie Südbayern GmbH	27.12.2021			x
12	Evang.-Luth. Pfarramt Erlö-serkirche				
13	Evang.-Luth. Pfarramt Gna-denkirche Fürstenfeldbruck				
14	Hochschule für den öffentli-chen Dienst in Bayern Fach-bereich Polizei				
15	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH	29.12.2021		x	
16	Gemeinde Alling	14.09.2021 17.12.2021		x x	
17	Gemeinde Emmering	22.09.2021 17.01.2022		x x	
18	Gemeinde Maisach				
19	Stadt Olching	13.09.2021 03.02.2022		x x	
20	Gemeinde Schöngeising				
21	Handwerkskammer für Oberbayern	05.10.2021 08.02.2022		x x	
22	Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Augsburg				
23	Industrie- und Handelskam-mer für München und Oberbayern	23.09.2021 04.02.2022		x x	
24	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Vodafone GmbH Region: Bayern	28.09.2021 08.02.2022		x x	x x
25	Kath. Pfarramt -St.Bernhard-				
26	Kath. Pfarramt - St.Magdalena-				
27	Kreisbrandrat Hubert Stefan				
28	Kreishandwerkerschaft				
29	Kreisheimatpflegerin Susanne Poller				
30	Kreisjugendring				
31	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (LBV) KG Fürstenfeldbruck				
32	Landratsamt Fürstenfeld-bruck Referat 21	05.10.2021 07.02.2022	x	x	x x
33	LBV-Naturschutzinfozentrum Kreisgruppe FFB				
34	Münchener Verkehrs- und Tarifverbund GmbH				
35	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München				

Stadtrat 02.05.2022

Pkt.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Einwand/ Ja	Einwand/ nein	Hinweise
36	Regierung von Oberbayern - SG 800 / 801 Höhere Landesplanung -	22.09.2021 20.12.2022		x x	
37	Regierung von Oberbayern Gewerbeaufsichtsamt	20.12.2021		x	
38	Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern-	07.09.2021		x	x
39	Regionaler Planungsverband München	22.09.2021 21.12.2021		x x	
40	Staatl. Schulamt Fürstenfeldbruck				
41	Staatliches Bauamt Freising - Servicestelle München -	15.09.2021 22.12.2021		x x	
42	Stadtbrandinspektor Michael Ott / Kreisbrandinspektor Cornell	05.10.2021 31.12.2021		x	X x
43	Stadtwerke Fürstenfeldbruck - Strom- und Fernwärmeversorgung -				
44	Stadtwerke Fürstenfeldbruck – Wasserversorgung-				
45	Umweltbeirat Georg Tscharke	05.10.2021 12.01.2022		x x	
46	Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf				
47	Wasserwirtschaftsamt München	15.09.2021 29.12.2021		x x	
48	Zweckverband zur Wasserversorgung	29.12.2021		X	
49	telefonica	27.09.2021 25.01.2022		x x	x x
51	Stadt Fürstenfeldbruck AL3 (Rechtswesen/ Ordnung/ Soziales) SG32	17.09.2021			x
52	Stadt Fürstenfeldbruck Amt 1 (Allgemeine Verwaltung)				
53	Stadt Fürstenfeldbruck Amt 2 (Finanzverwaltung)				
54	Stadt Fürstenfeldbruck SG 41 (Stadtplanung)				
55	Stadt Fürstenfeldbruck SG 42 (Bauverwaltung)	14.09.2021		x	
56	Stadt Fürstenfeldbruck SG 45 (Hochbau)				
57	Stadt Fürstenfeldbruck SG 44 (Tiefbau)				
58	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	03.01.2022		x	

Stadtrat 02.05.2022

B 1 <u>Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind Äußerungen oder Anregungen eingegangen, jedoch sind keine erkennbaren oder</u>

schutzwürdigen Belange betroffen bzw. wurden die Belange ausreichend gewürdigt (Anlage 4)

- Deutsche Telekom, Schreiben vom 01.03.2022
- Energie Südbayern GmbH, Schreiben vom 27.12.2021
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Vodafone GmbH Region: Bayern, Schreiben vom 28.09.2021 und 08.02.2022
- Landratsamt Fürstenfeldbruck Referat 21, Schreiben vom 05.10.2021
- Regierung von Oberbayern -Luftamt Südbayern, Schreiben vom 07.09.2021
- Kreisbrandinspektor Cornell, Schreiben vom 05.10.2021 und 31.12.2021
- telefonica, Schreiben vom 27.09.2021 und 25.01.2022

Anmerkungen der Verwaltung:

Es handelt sich überwiegend um Hinweise zu Leitungstrassen und Berichtigungen zum neuen Glücksspielrecht. Es erfolgen entsprechende Ergänzungen.

B 2 Behörden und Träger öffentlicher Belange, von denen Äußerungen oder Anregungen eingegangen sind, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind

Pkt. 32 Landratsamt Stellungnahme vom 07.02.2022

Verfahren:
Die Verfahrensvermerke sind zu ergänzen, um die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan (gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB), die Bereithaltung des Bebauungsplanes und der Begründung zur Einsichtnahme und Auskunftserteilung an jedermann, die Feststellung des Inkrafttretens des Bebauungsplanes sowie die Hinweise auf die Rechtsfolgen (vergleiche hierzu Muster der Planungshilfen für die Bauleitplanung p 20/21).

Immissionsschutz:
Bei nochmaligem, detaillierteren Vergleich der zulässigen Nutzungen im bestehenden Bebauungsplan zu den geplanten Nutzungen fiel auf, dass hier aus immissionsschutzfachlicher Sicht eine genauere Prüfung erforderlich wäre.
Dies gilt vor allem für die Baugebietstypen „Besonderes Wohnen“ und „Allgemeines Wohnen“. In den bestehenden Bebauungsplänen sind bisher die aus immissionsschutzfachlicher Sicht kritischen Nutzungen „Diskotheken und Tanzlokale“ ausgeschlossen. Mit der zukünftigen Planung sind diese nun zulässig.
In geringerem Umfang gilt dies auch für die Kerngebiete.
Dort waren bisher als immissionsschutzfachlich kritische Nutzungen „Schank- und Speisewirtschaften“ zulässig. In der jetzigen Planung sind dort auch Diskotheken und Tanzlokale zulässig. Diskotheken und Tanzlokale sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht besonders aufgrund der Parkplatzsituation und dem Verhalten der Gäste nach dem Verlassen der Lokale als kritisch anzusehen.
Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird empfohlen, durch eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zu klären, ob eine zukünftige Zulässigkeit von Diskotheken und Tanzlokalen mit den vorhandenen Wohnnutzungen, vor allem in Bezug

Stadtrat 02.05.2022

auf die Allgemeinen Wohngebietsflächen und Besonderen Wohngebietsflächen verträglich ist.
Eine Verschiebung der Konfliktbeurteilung auf das Baugenehmigungsverfahren kann nur dann erfolgen, wenn grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, dass ein Nebeneinander unverträglich ist.

Anmerkungen der Verwaltung:

Nach Rücksprache zwischen einem Immissionsgutachter und dem Landratsamt, ist folgendes Vorgehen möglich:

- *Eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der Verträglichkeit von Diskotheken und Tanzlokalen im Umgriff des Bebauungsplangebietes ist nicht möglich bzw. sinnvoll, da dies nur basierend auf konkreten Angaben zu Standort, Art und Größe der Lokalität und der konkreten Umgebung möglich ist. Auch allgemeine Maßnahmen (z.B. pauschale Mindestabstände zu Diskotheken) können nicht genannt werden. Die Verträglichkeit ist immer für den konkreten Fall zu prüfen.*

- *Für das Landratsamt ist es wichtig, dass der Bebauungsplan der bekannten Problematik von Diskotheken und Tanzlokalen gerecht wird und dies in der Begründung entsprechend beschrieben wird und Maßnahmen festgelegt werden. So sollte klargestellt werden, dass in den Gebieten ohne Zulässigkeit derartiger Lokalitäten, dies weiterhin so bleibt. Für die Bereiche, in denen die Diskotheken und Tanzlokale (allgemein) zulässig sind, sollte dies **eingeschränkt werden**, z.B. durch Festlegungen wie **„nur ausnahmsweise zulässig“** oder **„nur nach immissionsschutztechnischer Prüfung zulässig“**.*

  Schon im Bebauungsplan sollte klar erkenntlich und festgelegt sein, dass diese Nutzungen nur zulässig sind, wenn der Nachweis der Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung erbracht werden kann.

Eine nur ausnahmsweise Zulässigkeit bei den Diskotheken und Tanzlokalen würde dazu führen, dass diese nur noch im Eignungsgebiet Hasenheide, Buchenau und Hubertusstraße allgemein zulässig wären. Momentan gibt es im Bereich des Bebauungsplanes Innenstadt 1 Diskothek. Diese Nutzung wurde im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzeptes für das Eignungsgebiet auch priorisiert.

*Der Punkt 1.1 wird wie folgt ergänzt (**fett**)*
*Die Gebietskategorie und die dazugehörige BauNVO der rechtskräftigen Bebauungspläne gelten unverändert weiter **und die damit verbundenen Zulässigkeiten**.*

*Der Punkt 1.2 sowie der Punkt 1.3 werden ergänzt (**fett**) durch*

*1.2 Allgemein und **nur nach immissionsschutztechnischer Prüfung zulässig** sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten:*

*1.3 Ausnahmsweise und **nur nach immissionsschutztechnischer Prüfung** können Spielhallen sowie vergleichbare Nutzungen (Spielcasinos, Spielbanken etc.) zugelassen werden, sofern (…)*

Stadtrat 02.05.2022

Aus Sicht der Verwaltung können die vorgeschlagenen Änderungen redaktionell vorgenommen werden, weil sie lediglich klarstellenden Charakter haben. Die Einschränkung der Zulässigkeit unter Punkt 1.1 waren bereits über die Präambel der Fall, die immissionsschutztechnischer Prüfungen gemäß der Punkte 1.2 und 1.3 wären auch ohne eine entsprechende Festsetzung erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die vorgeschlagenen Ergänzungen werden redaktionell vorgenommen. Eine entsprechende Ergänzung erfolgt auch in der Begründung.

B 2.1 Änderungsvorschläge

keine

B.2.2 Anregungen, die im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt werden

keine

C. Änderungsvorschläge / Sonstige Änderungen

keine

Stadtrat
02.05.2022

Abschließend kommt das Stadtbauamt zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.

TOP Ö 12

Vorab-Auszug
aus der Niederschrift über die
61. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 24.06.2019

Vorsitzender, Oberbürgermeister:
Herr Erich Raff;
Ausschussmitglieder:
Herr Tommy Beer; Herr Markus Droth; Herr Prof. Dr. Rolf Eissele; Frau Gabriele Fröhlich; Herr Christian Götz; Herr Michael Piscitelli; Herr Dr. Andreas Rothenberger; Herr Johann Schilling; Herr Ulrich Schmetz; Herr Christian Stangl; Herr Georg Stockinger; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 9	**Bebauungsplan Nr. 1.4 "Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt" Aufstellungsbeschluss**

Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird der Bebauungsplan Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt“ aufgestellt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Vorentwurf auszuarbeiten und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0
(Frau StRin Fröhlich war bei der Abstimmung nicht abwesend)

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 25.06.2019

Angelika Guggenmos
Schriftführerin

gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

14.+ 25.07.2019

Stadtrat
02.05.2022

TOP Ö 12

Auszug
aus der Niederschrift über die
67. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates
vom 25.06.2019

Vorsitzender, Oberbürgermeister:
Herr Erich Raff;
2. Bürgermeister:
Herr Christian Götz;
3. Bürgermeisterin:
Frau Karin Geißler;
Stadtratsmitglieder:
Herr Herwig Bahner; Herr Erhard Baumann; Herr Tommy Beer; Herr Albert Bosch; Frau Claudia Calabrò; Herr Willi Dräxler; Herr Markus Droth; Herr Prof. Dr. Rolf Eissele; Frau Gabriele Fröhlich; Herr Peter Glockzin; Frau Simone Görgen; Herr Jan Halbauer; Herr Philipp Heimerl; Herr Franz Höfelsauer; Frau Beate Hollenbach; Herr Dr. Georg Jakobs; Frau Hermine Kusch; Herr Andreas Lohde; Herr Franz Neuhierl; Herr Michael Piscitelli; Herr Dieter Pleil; Herr Mirko Pötzsch; Herr Dr. Andreas Rothenberger; Herr Johann Schilling; Herr Ulrich Schmetz; Herr Walter Schwarz; Herr Christian Stangl; Herr Jens Streifeneder; Herr Florian Weber; Frau Irene Weinberg; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 4	**Bebauungsplan Nr. 1.4 "Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt" Aufstellungsbeschluss**

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 1802/2019 vom 23.05.2019 „Bebauungsplan Nr. 1.4 "Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt"; Aufstellungsbeschluss (Anlagen: 1. Beschlussbuchauszug STR am 27.10.2015 Aufstellungsbeschluss einfacher Bebauungsplan, 2. Lageplan Bebauungsplan Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt“ vom 24.06.2019)“ dient dem Gremium als Entscheidungsgrundlage.

Ohne weitere Aussprache fasst das Gremium folgenden

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt:

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird der Bebauungsplan Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt“ aufgestellt.

Stadtarchiv 02.05.2019

253

2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Vorentwurf auszuarbeiten und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Ja-Stimmen: **33**
Nein-Stimmen: **0**
(Herr StR Droth und Herr StR Heimerl sind noch nicht anwesend)

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 19.07.2019

Marlene Niedermeir
Schriftführerin

gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

Stadtrat 02.05.2022

TOP Ö 12

Auszug
aus der Niederschrift über die
18. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 24.11.2021

Vorsitzender, 2. Bürgermeister:
Herr Christian Stangl;
Ausschussmitglieder:
Herr Adrian Best; Herr Markus Britzelmair; Herr Thomas Brückner; Herr Karl Danke; Herr Christian Götz; Herr Franz Höfelsauer; Herr Andreas Lohde; Herr Mirko Pötzsch; Herr Johann Schilling; Herr Georg Stockinger; Frau Irene Weinberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 4	**B-Plan 1.4 "Vergnügungsstätten im Eignungsgebiet Innenstadt" Billigungsbeschluss**

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 2552/2021 vom 04.10.2021 (Anlagen Anlage 1 Beschlussbuchauszüge: - PBA BBP 1.4 Aufstellungsbeschluss vom 24.06.2019 – STR BBP 1.4 Aufstellungsbeschluss vom 25.06.2019; BBP 1.4 „Vergnügungsstätten im Eignungsgebiet Innenstadt“ Vorentwurf Plan, Festsetzungen, Begründung Stand 25.06.2019; B 1 Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung / Hinweise) dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herrn 2. Bgm. Stangl fällt auf, dass in der Begründung der Ziele bei der Anlage 2, Seite 7 die sozialen Aspekte keine Erwähnung finden. Wünschenswert wäre, dass die Spielsucht nicht gefördert werden würde.

Herr Reize stellt den Sachverhalt dar. Er erläutert, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Innenstadtbereich, wie auf dem Plan dargestellt, umfasst. Dies beruht auf einem vor Jahren erarbeiteten Vergnügungsstättenkonzept für die Gesamtstadt. Der Bebauungsplan legt fest, dass gewisse Nutzungen ausgeschlossen werden. Allgemein zulässig sollen weiterhin Billardcafes, Tanzlokale und Internetcafes sein. Ausnahmsweise zugelassen werden können Spielhallen, wenn sie nicht in der ersten Reihe der Gebäude in der Hauptstraße sind.

Die Ausschussmitglieder kommen zu folgendem

Beschluss:

1. Der in der Anlage 2 beigefügte Entwurf wird mit den in der Sitzungsvorlage aufgezeigten Änderungen bzw. entsprechend der in der Sitzung vorgelegten Planzeichnung gebilligt. Der Bebauungsplan trägt das Datum der Planungs- und Bauausschusssitzung vom 24.11.2021.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und Abs. 4 (2) BauGB durchzuführen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, gegebenenfalls erforderliche redaktionelle Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen.

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 07.12.2021

Angelika Guggenmos
Schriftführerin

gez. Christian Stangl
2. Bürgermeister

Stadtrat 02.05.2022

Bebauungsplan 1.4

"Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt“

Stadtrat
02.05.2022

Planverfasser

Stadt Fürstenfeldbruck
Stadtbauamt
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Inhaltsverzeichnis

Planzeichnung **4**

I Festsetzungen durch Text **6 - 7**

II Begründung **8**

1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans **8**
1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans 8
1.2 Verfahren 9
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 10
1.4 Planungsrechtliche Situation 11

2 Vergnügungsstättenkonzept **12**
2.1 Vergnügungsstätten Definition 12
2.2 Definition kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten 13
2.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 13
2.4 Vergnügungsstättenkonzept Regelung im Stadtgebiet / Eignungsgebiete 15
2.5 Zulässigkeit der Vergnügungsstätten nach ihrer Unterart im gesamten Stadtgebiet / Eignungsgebiete 15

3. B-Plan 1.4 „Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt **17**
3.1 Vergnügungsstättenkonzept -> Eignungsgebiet Innenstadt 17
3.2 Eignungsgebiet Innenstadt -> Bebauungsplan 1.4 29
3.3 Regelungen im Bebauungsplan 1.4 „Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt“ 21

4 Staatsvertrag zum Glücksspielwesen **22**

5 Änderung rechtskräftiger Bebauungspläne **24**

6 Gebiete nach § 34 BauGB **33**
6.1 Analyse und Beurteilung 33
6.2. Einschätzung und Fazit: 38

Stadtrat 02.05.2022

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat am 25.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

2. Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde nicht abgesehen. Der Entwurf in der Fassung vom 04.08.2021 und die dazugehörige Begründung wurden in der Zeit vom 02.09.2021 bis einschließlich 05.10.2021 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

3. Der Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 24.11.2021 den Billigungsbeschluss gefasst.

4. Der Entwurf in der Fassung vom …….. und die dazugehörige Begründung wurden in der Zeit vom ……. bis einschließlich …… öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

5. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt“ wurde vom Stadtrat am …….. gefasst.

Stadtrat 02.05.2022

Fürstenfeldbruck, den

Erich Raff

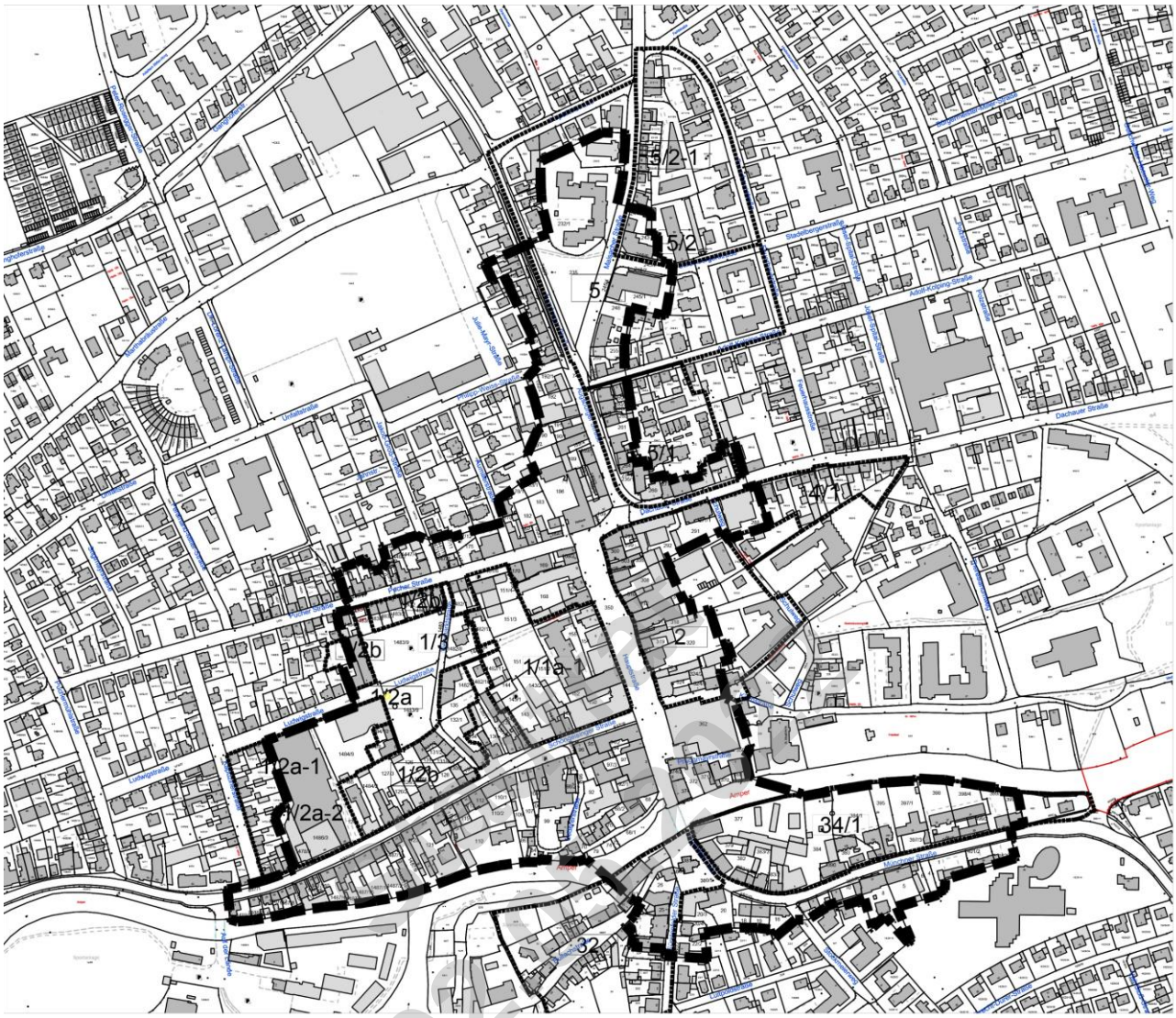
Oberbürgermeister Siegel

6. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt“ erfolgte am _____

Fürstenfeldbruck, den

Erich Raff

Oberbürgermeister Siegel



Umgriff B-Plan 1.4

I Festsetzungen durch Text

Präambel:
Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt gemäß
§ 2 Abs.1 und §§ 9, 10, 12, 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl.S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),–zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan, bestehend aus Textteil und Planzeichnung, als Satzung.

Der **Bebauungsplan Nr. 1.4.** „Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt“ umfasst folgende Bebauungspläne in **Aufstellung**:
Nr. 2 „Innenstadt Ost“; Nr. 32 „Bullachstraße“;

sowie Teile oder ganze Geltungsbereiche folgender **rechtskräftiger** Bebauungspläne:
Nr. 1/1a -1 „Innenstadt West“; Nr. 1/ 2a-1 „Uhlgrundstück“; Nr. 1/ 2b, Nr. 1.3 „Nördlich Viehmarktplatz“; Nr. 5 Augsburger-, Adolf-Kolping-, Feuerhaus-, Kapellenstraße, Nr. 5.1 Augsburger-, Adolf-Kolping-, Feuerhaus- und Dachauer Straße“; Nr. 5.2 „Maisacher-, Feuerhaus- und Stadelbergerstraße“; Nr. 34.1 „Nördlich der Münchner Straße“

und **folgende Flurstücke**:

1629/10; 401/2; 1; 4; 6; 5; 8; 10; 14; 16; 19; 18; 20; 20/3; 20/4; 22/2; 368; 370; 371; 372; 374; 374/2; 362; 1484/10, 1484/8, 1482/10, 134, 135/1, 136/1, 136, 137/1, 139, 141, 94/2; 94/0; 97/0; 92; 92/1; 68; 68/2; 68/1; 75; 76; 78; 79; 81; 84; 86; 89; 92; 97/0; 97/3; 12; 97/2; 95; 96; 98; 98/2; 99; 104; 105; 106; 107; 109; 110; 110/1; 110/2; 112; 113; 115; 116; 118; 119; 119/1; 119/2; 119/3; 121; 123; 350; 1487/9; 1487/11; 1487/16; 1487/2; 1487/14; 1487/15; 1487/3; 1487/4; 1487/10; 1487/5; 1487/6; 1487/7; 1487/8; 1487/12; 1488; 1488/2; 1488/3;164; 165; 168; 169/2; 168/1; 169; 169/1; 170; 1450/2; 1449/3; 1449/4; 1449/2; 1449/5; 1449/3; 1449/9; 1449/6; 1448/2; 1448/3; 1447/4; 1447/19; 1447/3; 1447/10; 1447/11; 1447/2; 14; 1447/12; 175;177; 178; 189; 189/2; 189/3; 5; 182; 182/1; 182/2; 182/3; 178/1; 183/1; 183; 186; 189/4; 189/5; 189/6; 188/2; 190; 190/1; 190/2; 190/3; 191; 192; 192/2; 192/1; 194/2; 194; 195; 196;197; 198; 200; 199; 201/1; 203/2; 277/3

Stadtrat 10.05.2022

Vergnügungsstätten

1.1 Für den Bereich des Bebauungsplans 1.4 "Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt“ sind Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmen hierzu sind in 1.3 geregelt. Der Bebauungsplan ersetzt die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne in seinem Umgriff nur hinsichtlich der Zulässigkeit zu Vergnügungsstätten. *Die Gebietskategorie und die dazugehörige BauNVO der rechtskräftigen Bebauungspläne gelten unverändert weiter.*

Die Zulässigkeit einzelner Unterarten von Vergnügungsstätten bestimmen die folgenden Festsetzungen.

1.2 Allgemein zulässig sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten:

- Billardcafés und Dart-Clubs
- Diskotheken und Tanzlokale
- Internetcafés
- Kinos

Die allgemeine Zulässigkeit bezieht sich auch auf kerngebietstypische Vergnügungsstätten sowie auf nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten.

Stadtrat 02.05.2022

1.3 Ausnahmsweise können Spielhallen sowie vergleichbare Nutzungen (Spielcasinos, Spielbanken etc.) zugelassen werden, sofern

- Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken (auch MK-typische): vertikale Gliederung (ab 1. OG), nicht in der ersten Gebäudereihe entlang der Hauptstraße und Münchner Straße, *Dachauer Straße, Maisacher Straße, Augsburger Straße, Am Viehmarktplatz, Leonhardsplatz, Viehmarktstraße, Ludwigstraße, Kirchstraße, Bullachstraße, Fürstenfelder Straße, Schulweg, Adolf-Kolping- Straße, Stadelberger Straße, Schöngeisinger Straße und Pruggmayrstraße.*

- Wettbüros: nicht in der ersten Gebäudereihe entlang der Hauptstraße, Münchner Straße, *Dachauer Straße, Maisacher Straße, Augsburger Straße, Am Viehmarktplatz, Leonhardsplatz, Viehmarktstraße, Ludwigstraße, Kirchstraße, Bullachstraße, Fürstenfelder Straße, Schulweg, Adolf-Kolping- Straße, Stadelberger Straße, Schöngeisinger Straße und Pruggmayrstraße.*

Die ausnahmsweise Zulässigkeit bezieht sich auch auf kerngebietstypische Vergnügungsstätten sowie auf nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten.

1.4 nicht zulässig sind demgegenüber folgende Arten von Vergnügungsstätten:

- Fest- und Eventhallen
- Nachtlokale mit Darstellungen sexuellen Charakters (Striptease-Bar, Peepshow, Sex-Kino, *Swingerclub*).

1.5 nicht zulässig sind:

- Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Sexshops

1.6 Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO werden folgende Anforderungen an die äußere Gestaltung der Vergnügungsstätten formuliert:

Werbeanlagen sind nur in dem entsprechenden Geschoss der Nutzung zulässig und dürfen nur maximal 20 % der entsprechenden Fassade bedecken.

Schaufenster dürfen maximal zu 25 % verdeckt werden.

Stadtrat 02.05.2022

II Begründung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Anlass

In den letzten Jahren gab es häufig Nachfragen zu Nutzungsänderungen von u.a. Ladenflächen in Vergnügungsstätten *(Vergnügungsstätte siehe Definition unter Punkt 2.3).* Diese konnten häufig durch eine Bauberatung mit Hilfe des Vergnügungsstättenkonzeptes (beschlossen Ende 2015) abgewendet werden.

Desweiteren finden seit dem 01.07.2021 die Regelungen des neuen Glücksspielstaatsvertrages 2021 (GlüStV) sowie des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Glücksspielstaatsvertrag vom 23.06.2021 (AGGlüStV) Anwendung. Diese neuen Regelungen ersetzen somit den bis dahin gültigen Glücksspielstaatsvertrag vom 15. Dezember 2011 sowie das Gesetz zur Ausführung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland (AGGlüStV) vom 20. Dezember 2007.

Bezüglich der Vermittlung von Sportwetten und der Spielhallenbetriebe gilt:

1. Eine Wettvermittlung darf nicht stattfinden:

   - auf oder in unmittelbarer Nähe von Sportanlagen oder sonstigen Einrichtungen, die regelmäßig für sportliche Veranstaltungen genutzt werden
   - in einem Gebäude / Gebäudekomplex, in dem sich eine Spielhalle befindet
   - in einer Gaststätte mit Geld- oder Warenspielgeräten
   - ohne einen Mindestabstand von 250 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, zu bestehenden Schulen für Kinder und Jugendliche, Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe, die sich an Kinder im Alter von mindestens sechs Jahren richten, sowie Suchtberatungs- und Suchtbehandlungsstellen, wobei die zuständige Erlaubnisbehörde unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Umfeld des jeweiligen Standorts und der Lage des Einzelfalls Ausnahmen von dem Mindestabstand zulassen kann.

2. Die Erteilung einer glücksspielrechtlichen Erlaubnis zum Betrieb einer Spielhalle ist ausgeschlossen, wenn:

   - sich die Spielhalle in einem baulichen Verbund mit einer weiteren Spielhalle befindet
   - ein Mindestabstand von 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, zu einer anderen Spielhalle, bei bestehenden Spielhallen und solchen, für die der vollständige erstmalige Antrag auf Erlaubnis bis zum 30.06.2017 gestellt wurde, 250 m Luftlinie, unterschritten wird.

3. Weiterhin gilt, dass von der äußeren Gestaltung der Spielhalle keine Werbung für den Spielbetrieb oder die in der Spielhalle angebotenen Spiele ausgehen oder durch eine besonders auffällige Gestaltung ein zusätzlicher Anreiz für den Spielbetrieb geschaffen werden darf.

Stadtrat 02.05.2022

Unverändert blieben allerdings die gleichrangigen Ziele des Staatsvertrages in § 1 GlüStV. Kernziele dieses Staatsvertrags sind weiterhin die Vermeidung und Bekämpfung von Glücksspielsucht, die Kanalisierung in ein begrenztes Glücksspielangebot sowie die Bekämpfung des Schwarzmarktes, die Gewährleistung von Jugend- und Spielerschutz, die Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Spielbetriebs und die Kriminalitätsbekämpfung sowie die Vorbeugung von den Gefahren für die Integrität des Sports.

Um diese Ziele des Staatsvertrages künftig besser zu erreichen und das schützenswerte (Innen-)Stadtbild zu erhalten, wurde im Jahr 2015 das Vergnügungsstättenkonzept beschlossen.
Da die Betreiber von Vergnügungsstätten häufig in der Lage sind, höhere Mieten zu akzeptieren, besteht die Gefahr einer Verzerrung des Bodenpreis- und Mietgefüges. In der Folge ist ein zunehmender Veränderungsdruck zu erwarten, der in Verbindung mit gestalterischen Beeinträchtigungen im Straßenbild (zunehmende optische Präsenz der Vergnügungsstätten durch die oft „laute“ Werbung und / oder das Abschotten durch verklebte Fensterflächen) einen sog. „Trading-Down-Effect“ (Image-Verlust) in Gang setzen und zu einer völligen Veränderung der vorhandenen städtebaulichen Struktur führen kann.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans soll insbesondere die Zahl der zulässigen Unterarten von Vergnügungsstätten deutlich reduziert und die Zulässigkeit weiterer Spielhallen begrenzt bzw. gestalterische Defizite künftig minimiert werden.

Stadtrat
02.05.2022

Derzeit liegen zwei Anträge in der Innenstadt vor:

a. der Antrag auf Nutzungsänderung Einzelhandelsgeschäft in Espresso-Bar mit Alkoholausschank und Automatenspielgeräten sowie einer Wettannahmestelle
und

b. der Antrag auf Nutzungsänderung einer Ladenfläche in ein Wettbüro

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist daher:

- Eine Gefährdung des Stadtbildes und der Nutzungsstruktur abzuwenden
- Einer Störung des Bodenpreis- und Mietgefüges mit anschließendem trading-down-Effekt vorzubeugen
- Einer stadtgestalterischen Beeinträchtigung durch aufdringliche Werbeanlagen und verklebte Schaufenster, Verkehrsprobleme sowie Verdrängung von Wohnungen, Handwerksbetrieben und produzierendem Gewerbe vorzubeugen .
- Die abgestimmten und beschlossenen Grundsätze des Vergnügungsstättenkonzeptes umzusetzen.

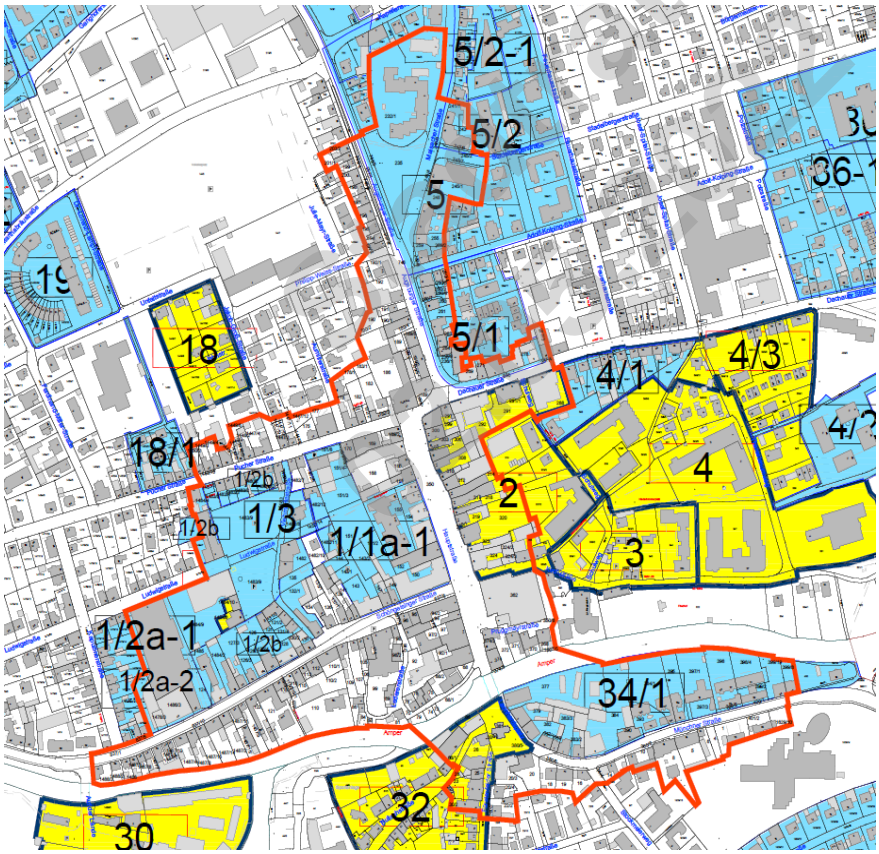
1.2 Verfahren

Mit Beschluss des Planungs- und Bauausschusses am 24.06.2019 und des Stadtrats am 25.06.2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt“ beschlossen. Die Öffentlichkeits- und

Behördenbeteiligung erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m § 3 Plansicherungsgesetz im Zeitraum vom 02.09.2021 bis einschließlich 05.10.2021.

Der Bebauungsplan wird nach § 13 BauGB durchgeführt. Ein Verfahren nach § 13 BauGB ist möglich, da nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 b BauGB getroffen werden und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vorliegt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Beim Verfahren nach § 13 BauGB wird u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen.
Da der Bebauungsplan nur die Lage/ Art der Vergnügungsstätten regelt und keinerlei bauliche Festsetzungen (GF, GR) getroffen werden, sind keine Umweltauswirkungen bzw. Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich

1.3 Räumlicher Geltungsbereich



o. Maßstab

Umgriff B-Plan 1.4



rechtskräftiger B-Plan mit Nr.



B-Plan in Bearbeitung mit Nr.

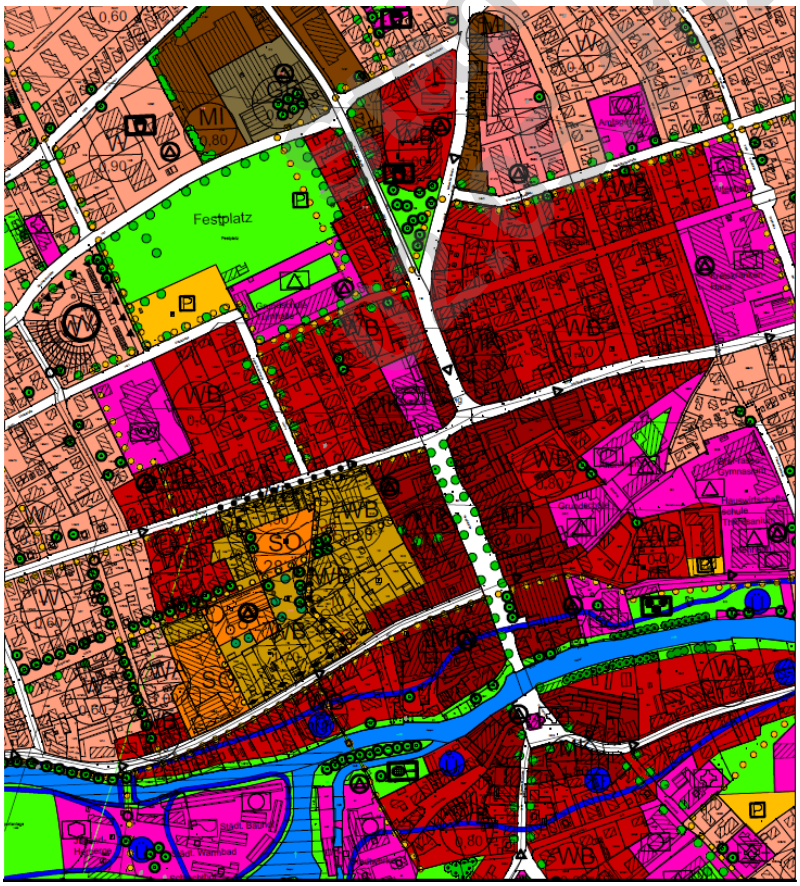
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen Umgriff mit 41.000 qm und folgende **Grundstücke** aus Bereichen **ohne Bebauungsplan**:

1629/10; 401/2; 1; 4; 6; 5; 8; 10; 14; 16; 19; 18; 20; 20/3; 20/4; 22/2; 368; 370; 371; 372; 374; 374/2; 362; 94/2; 94/0; 97/0; 92; 92/1; 68; 68/2; 68/1; 75; 76; 78; 79; 81; 84; 86; 89; 92; 97/0; 97/3; 12; 97/2; 95; 96; 98; 98/2; 99; 104; 105; 106; 107; 109; 110; 110/1; 110/2; 112; 113; 115; 116; 118; 119; 119/1; 119/2; 119/3; 121; 123; 350; 1487/9; 1487/11; 1487/16; 1487/2; 1487/14; 1487/15; 1487/3; 1487/4; 1487/10; 1487/5; 1487/6; 1487/7; 1487/8; 1487/12; 1488; 1488/2; 1488/3;164; 165; 168; 169/2; 168/1; 169; 169/1; 170; 1483/4, 1483/3, 1483/2, 1480/2, 1480, 1482/2, 1482/3, 1482/7, 1482/6, 1450/2; 1449/3; 1449/4; 1449/2; 1449/5; 1449/3; 1449/9; 1449/6; 1448/2; 1448/3; 1447/4; 1447/19; 1447/3; 1447/10; 1447/11; 1447/2; 14; 1447/12; 175;177; 178; 189; 189/2; 189/3; 5; 182; 182/1; 182/2; 182/3; 178/1; 183/1; 183; 186; 189/4; 189/5; 189/6; 188/2; 190; 190/1; 190/2; 190/3; 191; 192; 192/2; 192/1; 194/2; 194; 195; 196;197; 198; 200; 199; 201/1; 203/2; 277/3

Sowie folgende **Grundstücke** aus gesamten oder **Teilbereichen von Bebauungsplänen**:

151/6, 151/4, 151/3, 1482/12, 1482/11, 144, 161, 143/1, 143, 143/2, 151/2, 150, 152, 155, 154, 164, 149, 147, 1478/2, 1478/3, 1486/3, 124, 1484/9, 1483/9, 1482/14, 1483, 1483/8, 1483/5, 324/3, , 324/2, 324, 323, 320, 318, 319, 317, 314, 312, 310, 308, 306, 303, 300, 299, 297, 292, 291/1, 291, 286, 259/3, 259, 255, 248, 246/1, 245/4, 245/2, 245/6, 245/3, 243, 241/1, 234/3, 232/1, 235, 736/3, 746, 280/5, 260/3, 260/4, 260/6, 260, 260/7, 261, 263, 264, 236/3, 236/1, 269, 264, 273 271, 278, 277/3, 277/4, 381, 360/5, 26, 23, 380/2, 25, 29/2, 380/3, 377, 379, 382, 383/3, 384, 382/2, 382/1, 383, 390, 393, 384/1, 395, 397/3, 397/1, 398, 398/4, 399/2, 399/19, 399/9, 1629/10, 397/3,

1.4 Planungsrechtliche Situation



- Flächennutzungsplan rechtsverbindlich

In dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (vom 30.07.1983) sind die im Umgriff des Bebauungsplanes 1.4 befindlichen Grundstücke überwiegend als MK-Flächengekennzeichnet. Diese MK Flächen konzentrieren sich um die Hauptstraße, Teile der Münchner Straße, um die Kirche St. Leonhard und in der Hauptstraße um den Bereich des Rathauses (Teil B 2 / Teil Dachauer Str.). Die daran angrenzenden Bereiche sind als WB (Besondere Wohngebiete) festgestellt. MI Bereiche sind keine vorhanden.

2. Vergnügungsstättenkonzept

Aufgrund des zunehmenden Ansiedlungsdruckes von Vergnügungsstätten wurde die Ausarbeitung eines stadtweiten Konzeptes zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Nach einer abgeschlossenen Analyse / Bestandsaufnahme und Bewertung, erfolgte eine Definition von **Eignungsgebieten (2.4)**, welche verteilt über das Stadtgebiet eine unkontrollierte Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten verhindern soll.

Diese Eignungsgebiete wurden nach ihrer „Eignung“ für bestimmte Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen ausgesucht und die Arten der Vergnügungsstätten festgelegt. Eine Definition der Zulässigkeit der Vergnügungsstätten erfolgte in **allgemein zulässig**, **ausnahmsweise zulässig** und **nicht zulässig**.

Stadtrat 12.05.2022

2.1 Vergnügungsstätten - Definition

Bei **Vergnügungsstätten** handelt es sich um eine **wirtschafts- und gewerberechtlich besondere Art der Gewerbebetriebe**. Eine allgemeingültige Definition von Vergnügungsstätten existiert jedoch nicht. Unter dem Begriff werden Gewerbebetriebe verstanden, bei denen die **kommerzielle Unterhaltung** der Besucher oder Kunden im Vordergrund steht, nicht aber die Geselligkeit oder kulturelle Aspekte. Sie sind durch **gewinnbringende Freizeitgestaltung und Amüsierbetriebe** gekennzeichnet, bei denen das Vergnügen im Zuschauen oder Zuhören sowie in vermittelter Tätigkeit bestehen kann (z.B. auf der Tanzfläche oder an Geldspielgeräten). Unerheblich ist die Bezeichnung des jeweiligen Betriebes (z.B. Billardcafé). Entscheidend ist vielmehr die tatsächliche Nutzung.

Unter den Begriff der Vergnügungsstätte fallen

- Diskotheken und Tanzlokale,
- Fest- und Eventhallen,
- Kinos (als Kinocenter i. V. mit anderen Einrichtungen),
- Nachtlokale mit Darstellungen sexuellen Charakters (Striptease-Bar, Peepshow, Sex-Kino),
- Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken,

- Swingerclubs und
- Wettbüros.

Nicht eindeutig zuzuordnen sind

- Billardcafés und Dart-Clubs sowie
- Internetcafés, die auch Spiele anbieten (on-/offline).

Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen

- Einrichtungen für kulturelle Zwecke,
- Einrichtungen, die sportlichen Zwecken dienen sowie
- Veranstaltungen ohne standortgebundene Betriebsstätte (z. B. Weihnachts- oder Jahrmärkte),
- Sex- oder Erotik-Shops (Einzelhandel),
- (kleine) Kinos (z.B. Programm-Kinos) und
- Videotheken.

Bordelle und bordellartige Betriebe sind nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (vgl. BVerwG v. 25.11.1983, IV C 21/83) ebenfalls nicht als Vergnügungsstätten, sondern als **Gewerbebetriebe** einzustufen und können daher **nicht im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzeptes gesteuert werden.**

Stadtrat 02.05.2022

2.2 Definition kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten

Gemäß der Rechtsprechung des BVerwG zeichnen sich kerngebietstypische Vergnügungsstätten dadurch aus, dass sie als „**zentrale Dienstleistungsbetriebe** auf dem Unterhaltungssektor“ einen größeren Einzugsbereich haben und für ein „**größeres und allgemeines Publikum** erreichbar sein sollen“. Für diese Beurteilung wird in erster Linie die Größe des Betriebs (**Spielhallen** ein Schwellenwert von **100 m²)** maßgeblich sein. Als nicht kerngebietstypisch sind demnach solche Vergnügungsstätten anzusehen, die der üblichen Freizeitbetätigung in einem begrenzten Stadtteil dienen.

2.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bauplanungsrechtlich findet der Begriff der Vergnügungsstätte vor allem in der BauNVO von 1990 und 2017 Verwendung. Darin werden Vergnügungsstätten jedoch nicht dahingehend definiert, welche Einrichtungen und Anlagen zu dieser Nutzungsform gehören. Eine genauere Zuordnung ist nur über die Rechtsprechung gegeben. Nach den älteren BauNVO (1962, 1968 und 1977) sind Vergnügungsstätten begrifflich lediglich in § 7 Kerngebiete aufgeführt. Daraus ergibt sich, dass nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe behandelt werden.

Die Baunutzungsverordnungen regeln die allgemeine und ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Abhängigkeit von den Baugebietstypen:

Gebietsart	**nicht MK-typisch**	**MK-typisch**	**nicht MK-typisch**	**MK-typisch**	**nicht MK-typisch**	**MK-typisch**
	BauNVO 1962 - 1977		BauNVO 1990		BauNVO 2017	
Kleinsiedlungsgebiete (WS)						
Reines Wohngebiet (WR)						
Allgemeines Wohngebiet (**WA**)						
Besonderes Wohngebiet (**WB**)						
Dorfgebiet (**MD**)	Als sonstige Gewerbe					
Mischgebiet (**MI**): überwieg. durch **Wohnen** geprägt	Als sonstige Gewerbe					
Mischgebiet (**MI**): überwieg. durch **Gewerbe** geprägt						
Urbane Gebiete (MU)						
Kerngebiet (**MK**)						
Gewerbegebiet (**GE**)						
Industriegebiet (**GI**)						
Sondergebiet (SO) Erholung						
Sondergebiet (**SO**)	abhängig von Zweckbestimmung					
allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig		unzulässig			

Stadtrat 02.05.2022

Zulässigkeit der Vergnügungsstätten aufgrund der BauNVO

Aufgrund der Regelungen in der BauNVO (Stand 2017) sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA), Kleinsiedlungsgebiet (WS) sowie im reinen Wohngebiet (WR) keine Vergnügungsstätten zulässig, auch nicht als Ausnahme. Dies gilt ebenso für Industriegebiete (GI). Ausnahmsweise sind im Besonderen Wohngebiet (WB), Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI) mit Schwerpunkt Wohnen, nicht mk-typische Vergnügungsstätten zulässig.

Eine allgemeine Zulässigkeit von nicht mk typischen Vergnügungsstätten ist nur in den Gebieten Mischgebiet (MI) mit Schwerpunkt Gewerbe- und Kerngebiet (MK) gegeben.

Im Kerngebiet (MK) ist als einziges Gebiet eine allgemeine Zulässigkeit von mk typischen und nicht mk typischen Vergnügungsstätten gegeben.

2.4 Vergnügungsstättenkonzept Regelung im Stadtgebiet - Eignungsgebiete

Im Rahmen der Analyse zum Vergnügungsstättenkonzept hat man die Möglichkeit der Ansiedlung der verschiedensten Unterarten von Vergnügungsstätten untersucht. Dabei sind aufgrund der vorherrschenden Konzentration der Nutzungen **5 Gebiete** gefunden worden, welche sich auch aufgrund ihrer Lage für eine zusätzliche Ansiedlung und somit Konzentration der Vergnügungsstätten im Stadtgebiet eignen. Diese **„Eignungsgebiete“** sind in ihrer Art sehr unterschiedlich, um möglichst alle Unterarten von Vergnügungsstätten aufnehmen zu können.

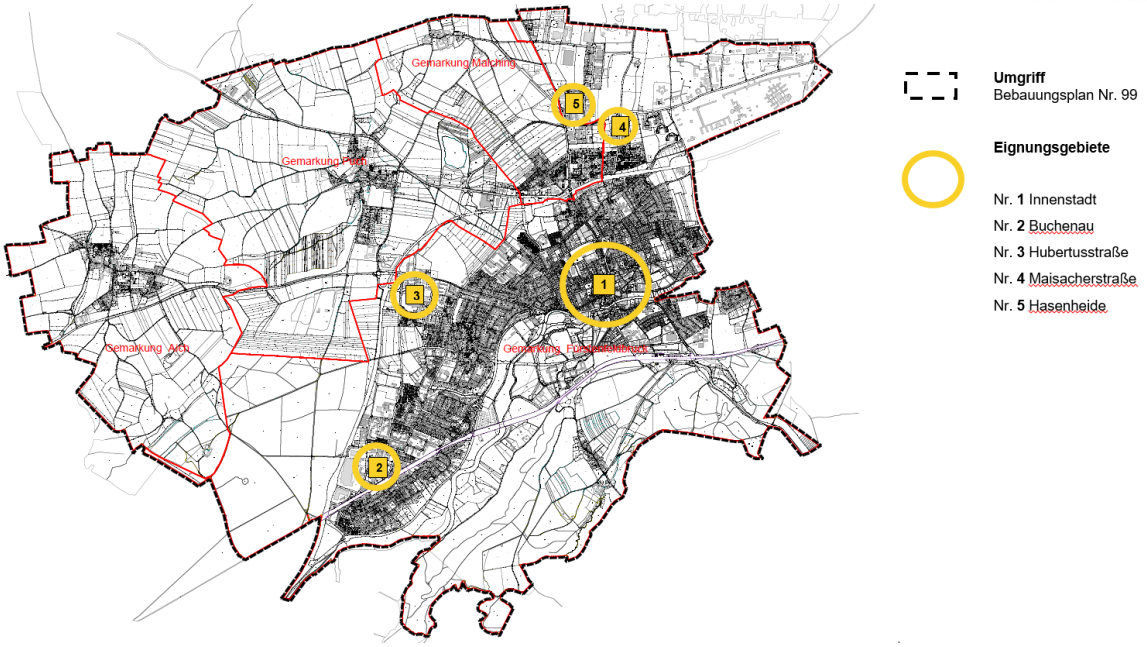
Für das Stadtgebiet haben sich 5 Eignungsgebiete herauskristallisiert, welche für die Ansiedlung von bestimmten Vergnügungsstätten besonders geeignet sind:

- Eignungsgebiet Gewerbegebiet Hasenheide
- Eignungsgebiet Innenstadt
- Eignungsgebiet Buchenau
- Eignungsgebiet Hubertusstraße
- Eignungsgebiet nördliche Maisacher Straße

Stadtrat 02.05.2022

2.5 Zulässigkeit der Vergnügungsstätten nach ihrer Unterart im gesamten Stadtgebiet / Eignungsgebiet

Im Vergnügungsstättenkonzept sind die verschiedensten Unterarten der Vergnügungsstätten auf die 5 Eignungsgebieten aufgeteilt worden. Dabei sind diese wie folgt, in allgemein oder ausnahmsweise zulässig, festgelegt. Es handelt sich hierbei um eine konzeptionelle Festlegung, welche im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 99 „Vergnügungsstätten Gesamtstadt“, weitergehend betrachtet und dann durch Festsetzungen genauer bestimmt werden soll. Dieser Bebauungsplan befindet sich gerade parallel in Bearbeitung.



Die Unterarten der Vergnügungsstätten sollen nach Vergnügungsstättenkonzept dann jeweils in den folgenden Eignungsgebieten zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sein:

- Kinos allgemein zulässig im
  Eignungsgebiet *Innenstadt*,
  Eignungsgebiet Buchenau

- Billardcafés und Dart-Clubs allgemein zulässig im
  Eignungsgebiet *Innenstadt*,
  Eignungsgebiet Buchenau

- Internetcafés allgemein zulässig im
  Eignungsgebiet *Innenstadt*,
  Eignungsgebiet Buchenau,

- Diskotheken und Tanzlokale allgemein zulässig im
  Eignungsgebiet *Hasenheide*,
  Eignungsgebiet *Innenstadt*,
  Eignungsgebiet Buchenau
  Eignungsgebiet *Hubertusstraße*

- Fest- und Eventhallen allgemein zulässig im
  Eignungsgebiet *Hasenheide*,
  Eignungsgebiet *Hubertusstraße*,
  Eignungsgebiet *Maisacher Straße*

- Wettbüros ausnahmsweise zulässig im
  Eignungsgebiet *Innenstadt*,
  Eignungsgebiet Buchenau

- Swingerclubs: in keinem Eignungsgebiet zulässig, verbleibt am momentanen Standort

Stadtrat 02.05.2022

- Nachtlokale mit Darstellungen sexuellen Charakters (Striptease-Bar, Peep-show, Sex-Kino) allgemein zulässig im:

  Eignungsgebiet *Maisacher Straße*

- Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken ausnahmsweise zulässig im
  Eignungsgebiet H*asenheide*,
  Eignungsgebiet *Innenstadt,*
  Eignungsgebiet Buchenau

Zusätzlich ist im Rahmen der Ausarbeitung des B-Plan 1.4 untersucht worden, im Eignungsgebiet Hubertusstraße zusätzlich als allgemein zulässig die Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken und Wettbüros zu ermöglichen.

3. B-Pan 1.4 „Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt“ - Eignungsgebiet Innenstadt

3.1 Vergnügungsstättenkonzept -> Eignungsgebiet Innenstadt

In der Untersuchung zum Vergnügungsstättenkonzept aus dem Jahr 2014 / 2015 wurde zum **Bereich Innenstadt** folgendes herausgefunden:

Die Innenstadt zeichnet sich durch eine typische innerstädtische Nutzungsmischung aus: Dienstleistungen, (großflächiger) Einzelhandel, Gastronomie und Wohnen. Sie ist vergleichsweise großflächig mit verschiedenen Schwerpunktlagen (Hauptstraße, Schöngeisinger Straße, Dachauer und Pucher Straße sowie Teile der Münchner und Augsburger Straße) und bildet dabei hinsichtlich einer kundenorientierten Nutzungsstruktur eine weitestgehend räumliche Einheit. Trotz einer unterdurchschnittlichen Leerstandsquote steht einer überdurchschnittlichen Kaufkraft der Bevölkerung eine unterdurchschnittliche Kaufkraftbindung gegenüber.

Stadtrat 22.03.2022

In der Innenstadt befinden sich insgesamt 3 Vergnügungsstätten (Stand 2021). Hierbei handelt es sich um die drei Spielhallen in der Lederergasse 14, in der Hauptstraße 28 und in der Dachauer Straße 5-7. In der gesamten Stadt Fürstenfeldbruck sind aktuell 17 Spielhallen mit 196 Geldspielgeräten, 2 Diskotheken, 3 Wettvermittlungsstellen (befinden sich alle im Moment im Genehmigungsverfahren nach dem neuen GlüStV) und 1 Swingerclub.

In den drei Spielhallen in der Innenstadt sind insgesamt 36 Geldspielgeräte aufgestellt. Somit befinden sich knapp 20 % (18,3 %) der in den Spielhallen aufgestellten Geldspielgeräte in der Innenstadt. Dies verdeutlicht, dass trotz der relativ großen Anzahl an Spielhallen diese lediglich eine relativ geringe Größe aufweisen, auch wenn es sich bei allen Spielhallen um kerngebietstypische Vergnügungsstätten handelt. Die

Vergnügungsstätten sind nur bedingt von den größeren Straßenzügen aus wahrnehmbar, da sie sich entweder in Nebengassen (Casino Player’s Paradise, Lederergasse 14) oder in der zweiten Baureihe (K1 Spielothek, Hauptstraße 28) angesiedelt haben bzw. lediglich über

eine schmale Fassade zum öffentlichen Raum verfügen (Casino Spieloase, Dachauer Straße 5-7).

Die sonst sehr öffentlichkeitswirksame zentral im Verbindungsweg von der Innenstadt zum Bahnhof Fürstenfeldbruck liegende Spielhalle in der Münchner Straße 3 („City Play“) wird mittlerweile nicht mehr betrieben. Trotz der relativ großen Anzahl an Vergnügungsstätten haben diese eine vergleichsweise geringe städtebauliche Auswirkungen zur Folge.

Aufgrund der Größe des Gebietes und der relativ kleinen Spielhallen, haben eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges und eine Beeinträchtigung des Straßenbildes noch nicht stattgefunden.

Konflikte mit sensiblen Nutzungen bestehen derzeit nicht, könnten jedoch bei der Ansiedlung einer Vergnügungsstätte in der Kirchstraße, insbesondere in unmittelbarer Nähe zur Kirche St. Magdalena, entstehen.

Eine Unterbrechung von Lauflagen ist nur bedingt gegeben (Casino Spieloase, Dachauer Straße 5-7), da die Breite der betroffenen Fassade kaum ins Gewicht fällt.

Eine fehlende Einbindung der Vergnügungsstätten in das Nutzungsgefüge ist zwar grundsätzlich gegeben, da sich im Umfeld neben dem Einzelhandel und Dienstleistungen jedoch auch zahlreiche Gastronomie-Angebote befinden, wird dieser Aspekt als nur wenig gewichtig bewertet.

Ergebnis der Strukturanalyse im Vergnügungsstättenkonzept ist daher, dass sich der Bestand an Vergnügungsstätten als sehr verträglich darstellt. Unter Berücksichtigung gewisser Rahmenbedingungen kann sich daher auch eine zusätzliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten in dem Betrachtungsraum Innenstadt als verträglich darstellen.

Zu Bedenken ist, dass die Betreiber von Vergnügungsstätten häufig in der Lage sind, höhere Mieten zu akzeptieren. So besteht auch hier in der Innenstadt die Gefahr einer Verzerrung des Bodenpreis- und Mietgefüges. In der Folge ist ein zunehmender Verdrängungsdruck zu erwarten, der in Verbindung mit gestalterischen Beeinträchtigungen im Straßenbild (zunehmende optische Präsenz der Vergnügungsstätten durch die oft „laute“ Werbung und / oder das Abschotten durch verklebte Fensterflächen) einen sog. **Trading-Down-Effekt** (Image-Verlust) in Gang setzen und zu einer völligen Veränderung der vorhandenen städtebaulichen Struktur führen kann.

Stadtrat 02.05.2022



o. Maßstab

3.2 Eignungsgebiet Innenstadt -> Bebauungsplan 1.4

Aufgrund der Untersuchung des Vergnügungsstättenkonzeptes und der möglichen Entwicklung der Vergnügungsstätten in dem Bereich der Innenstadt, erfolgte eine Empfehlung für die Zulässigkeit der Vergnügungsstätten in diesem Bereich. Im Bebauungsplan 1.4 „Vergnügungsstätten im Eignungsgebiet Innenstadt“ sind die Vergnügungsstätten nun wie folgt zulässig:

allgemein zulässig:

- Kinos
- Billardcafés und Dart-Clubs
- Internetcafés
- Diskotheken und Tanzlokale

ausnahmsweise zulässig:

- Wettbüros
- Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken

Dass in dem Eignungsgebiet diese Vergnügungsstätten allgemein oder auch ausnahmsweise zulässig sein sollen, begründet sich aus den schon vorhandenen Vergnügungsstätten sowie der vorhandenen innerstädtischen Nutzungsmischung Dienstleistung, Einzelhandel, Gastronomie und Wohnen.

Ausgeschlossen sind:

- Fest- und Eventhallen
- Nachtlokale mit Darstellung sexuellen Charakters (zum Beispiel Striptease Bar, Peepshow, Sexkino, Swingerclub)

Stadtrat 10.05.2022

Der Grund für den Ausschluss der Vergnügungsstätten, Fest- und Eventhallen, ergibt sich aus der hierfür benötigten Größe, die im Umgriff des BBP 1.4 nicht gegeben ist. Fest – und Eventhallen sind demzufolge in den Eignungsgebieten Hubertusstraße, Eignungsgebiet Maisacherstr. sowie im Eignungsgebiet Hasenheide, aufgrund der dort zur Verfügung stehenden Flächen möglich.

Nachtlokale mit Darstellung sexuellen Charakters (Striptease Bar, Peepshow, Sexkino) sind in größeren Städten / Metropolen häufig im Bereich des Bahnhofes angesiedelt und haben daher ein negatives Image. Sie eignen sich daher nicht für den Bereich der Innenstadt und werden deshalb in dem Eignungsgebiet Maisacherstraße vorgesehen werden. Der Swingerclub ist im Bereich des Sommerkellerweges momentan vorhanden. Ein anderer Standort im Stadtgebiet ist nicht vorgesehen.

3.3 Regelungen im Bebauungsplan 1.4 „Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt“

Im Bebauungsplan 1.4 sind Wettbüros, Spielhallen Spielbanken und Spielcasinos als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt worden. Das Vergnügungsstättenkonzept als Grundlage des Bebauungsplanes hatte dies nach einer Bestandsaufnahme und Bewertung so zugeordnet. Die ausnahmsweise Zulässigkeit begründet sich nicht zuletzt aus der städtebaulichen zentralen Lage des Bebauungsplanes im „Herzstück der Stadt Fürstenfeldbruck“. Hier findet als Schwerpunkt der Stadt neben den öffentlichen Gebäuden des Rathauses und des Standesamtes das öffentliche Leben mit Cafes, Treffpunkten, Banken und Geschäften oder auch Veranstaltungen, wie das Altstadtfest etc., statt. Deshalb sollen bestimmte Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise und dann auch nur im OG und nur in zweiter Reihe zulässig sein. Durch diese Zulässigkeit wird eine Mischung aus den verschiedensten Nutzungen ermöglicht, um auch die verschiedensten Interessen zu bedienen. Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Vergnügungsstätten Gesamtstadt“, welcher die Zulässigkeit aller Vergnügungsstätten im Stadtgebiet regelt und die Eignungsgebiete festsetzt, erfolgte eine erneute Betrachtung der Gebiete und eine Zuordnung der Wettbüros, Spielhallen, Spielcasinos und Spielbanken. Momentan sind diese im Stadtgebiet nur ausnahmsweise, im Eignungsgebiet Hasenheide und im Eignungsgebiet Buchenau zulässig, nicht allgemein zulässig.

Eine allgemeine Zulässigkeit würde sich nur für das Eignungsgebiet Hubertusstraße ergeben. In diesem Bereich sind bisher Fest- und Eventhallen und Diskos-/ Tanzlokale vorgesehen. Das Vergnügungsstättenkonzept wird zurzeit entsprechend überarbeitet / angepasst.

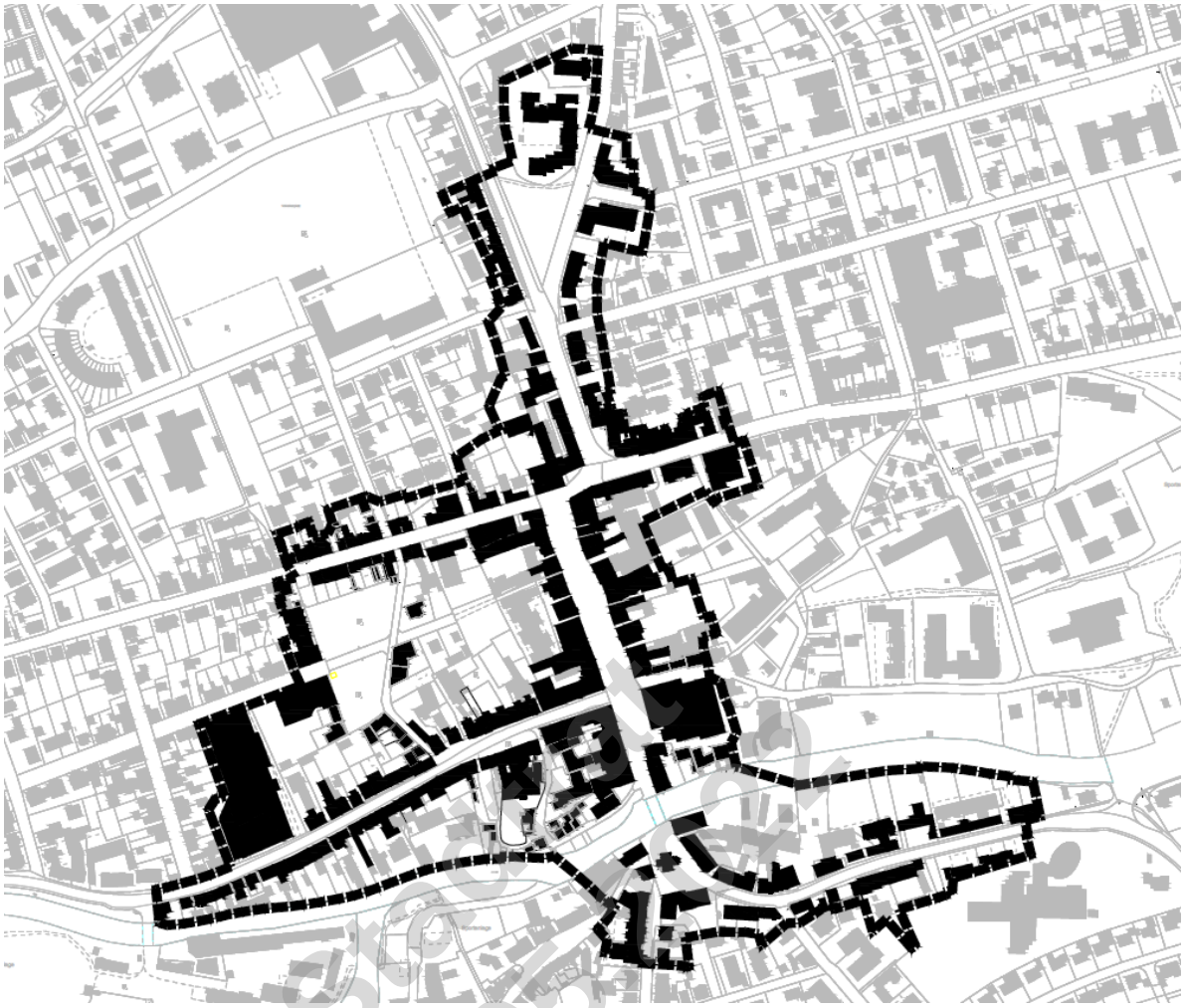
Die ausgeschlossenen Fest- und Eventhallen sind im Eignungsgebiet Hasenheide, Eignungsgebiet Hubertusstraße und im Eignungsgebiet Maisacher Straße allgemein zulässig. Nachtlokale mit Darstellung sexuellen Charakters (Striptease Bar, Peepshow, Sex Kino) sollen allgemein sowie ausnahmsweise im Eignungsgebiet Maisacher Straße möglich werden, wenn es sich um nicht mk typische Vergnügungsstätten handelt. Mk typische Vergnügungsstätten sollen ausgeschlossen werden.

Es wurden prinzipiell alle im Umgriff des 1.4 befindlichen Straßen als Straßen festgesetzt, an denen die Regelung 1. und 2. Reihe mit vertikaler Gliederung gilt.

Festgesetzt ist eine Zulässigkeit mit einer vertikalen Gliederung nur in der zweiten Gebäudereihe, nicht in der ersten Gebäudereihe. Hierbei wurde genau festgelegt / definiert, was erste und zweite Gebäudereihe bedeutet.

Die schwarz dargestellten Gebäude definieren die erste Gebäudereihe. Die anderen liegen dementsprechend in der rückwärtigen, also zweiten Gebäudereihe.

Stadtrat 03.05.2022



o. Maßstab

4. Staatsvertrag zum Glücksspielwesen

Im neuen GlüStV 2021 (Glücksspielstaatsvertrag 2021), welcher zum 01.07.2021 in Deutschland Anwendung findet, sind zahlreiche Regelungen bezüglich unterschiedlicher Arten von Vergnügungsstätten enthalten.

Diese sind, wie bereits oben erwähnt:

Bezüglich der Vermittlung von Sportwetten und des der Spielhallenbetriebe gilt:

1. Eine Wettvermittlung darf nicht stattfinden:

   - auf oder in unmittelbarer Nähe von Sportanlagen oder sonstigen Einrichtungen, die regelmäßig für sportliche Veranstaltungen genutzt werden
   - in einem Gebäude / Gebäudekomplex, in dem sich eine Spielhalle befindet
   - in einer Gaststätte mit Geld- oder Warenspielgeräten

- ohne einen Mindestabstand von 250 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, zu bestehenden Schulen für Kinder und Jugendliche, Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe, die sich an Kinder im Alter von mindestens sechs Jahren richten, sowie Suchtberatungs- und Suchtbehandlungsstellen, wobei die zuständige Erlaubnisbehörde unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Umfeld des jeweiligen Standorts und der Lage des Einzelfalls Ausnahmen von dem Mindestabstand zulassen kann.

2. Die Erteilung einer glücksspielrechtlichen Erlaubnis zum Betrieb einer Spielhalle ist ausgeschlossen, wenn:

   - sich die Spielhalle in einem baulichen Verbund mit einer weiteren Spielhalle befindet
   - ein Mindestabstand von 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, zu einer anderen Spielhalle, bei bestehenden Spielhallen und solchen, für die der vollständige erstmalige Antrag auf Erlaubnis bis zum 30.06.2017 gestellt wurde, 250 m Luftlinie unterschritten wird.

3. Weiterhin gilt, dass von der äußeren Gestaltung der Spielhalle keine Werbung für den Spielbetrieb oder die in der Spielhalle angebotenen Spiele ausgehen oder durch eine besonders auffällige Gestaltung ein zusätzlicher Anreiz für den Spielbetrieb geschaffen werden darf.

Mit Inkrafttreten des neuen Glücksspielstaatsvertrages wurde auch das Gesetz zur Ausführung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland (AGGlüStV) vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 922, BayRS 2187-3-I), zuletzt durch das Gesetz vom 9. Juni 2021 (GVBl. S. 287) geändert. Hierbei handelt es sich um ein Ausführungsgesetz des Freistaates Bayern. Dieses Gesetz enthält genauere zur Ausführung des Staatsvertrages notwendige Bestimmungen. Auch können die Länder mit diesem Ausführungsgesetz weitergehende Anforderungen insbesondere zu den Voraussetzungen des Veranstaltens und Vermittelns von Glücksspielen festlegen. Außerdem kann geregelt werden, dass Verstöße gegen die Bestimmungen des Staatsvertrages mit Geldbuße oder Strafe geahndet werden.

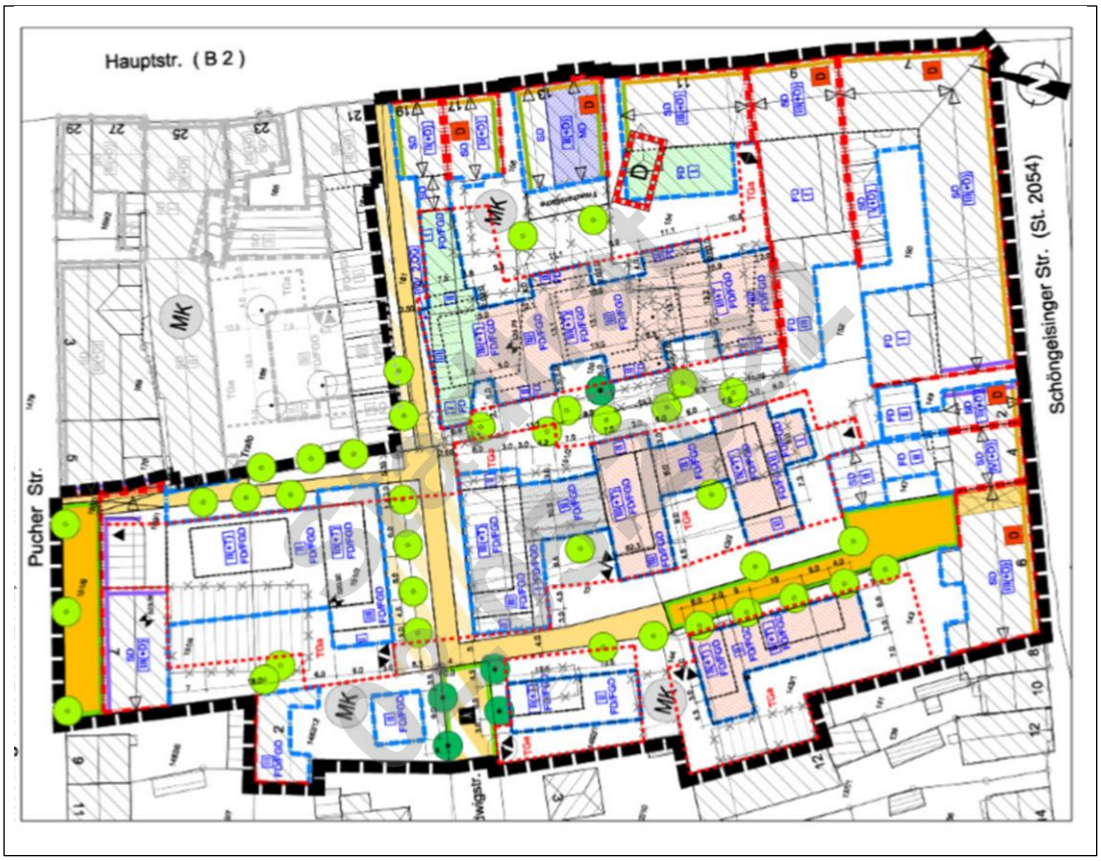
Stadtrat 02.05.22

5. Änderung bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne

Im Folgenden sind die bestehenden, ruhenden und rechtskräftigen Bebauungspläne aufgeführt, welche sich im Geltungsbereich des B-Planes 1.4 befinden und durch die Festsetzung hinsichtlich der Regelung der Vergnügungsstätten betroffen sind.

Der Bebauungsplan Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt“ ersetzt folgende rechtskräftige Bebauungspläne hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten:

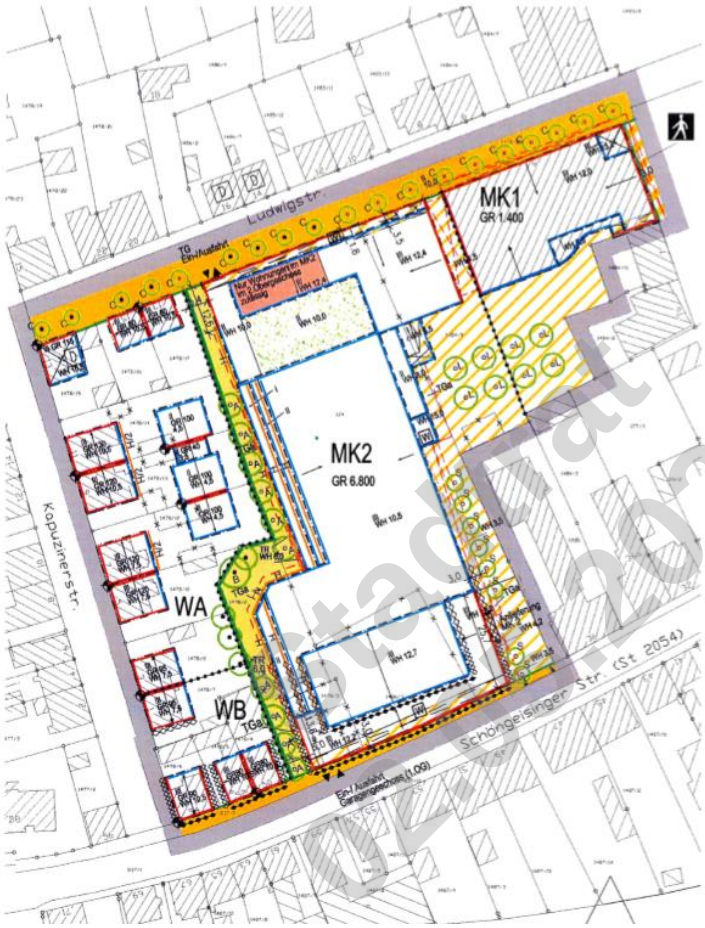
Bebauungsplan Nr. 1/1a -1 „Innenstadt West“ aus dem Jahr 2012:



Momentan nach rechtskräftigen B-Plan 1/1a-1 gültig	Zukünftig nach B-Plan 1.4 gültig
Gebietskategorie Kerngebiet (MK) Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO)….., Sex- oder Erotik-Shops sowie Bordelle und ähnliche Betriebe (§ 1 Abs. 5 und §7 Abs. 2 BauNVO)	**allgemein zulässig** - Billardcafes und Dart Clubs - Diskotheken und Tanzlokale - Internetcafes - Kinos **ausnahmsweise zulässig** Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, **Wettbüros**

Anmerkung/ Fazit
Es wird zukünftig mehr zugelassen mit Einschränkung zur Lage. Das was damals ausgeschlossen wurde, wird zukünftig erlaubt. Diese Möglichkeit ist im Rahmen der Untersuchung zum Vergnügungsstättenkonzept betrachtet worden.

Bebauungsplan Nr. 1/ 2a-1 „Uhlgrundstück“ aus dem Jahr 2004



Momentan nach rechtskräftigen B-Plan 1/ 2a-2 1. Änderung	Zukünftig nach B-Plan 1.4 gültig
Gebietskategorie MK Kerngebiet, WB, WA Vergnügungsstätten sind nicht zulässig	**allgemein zulässig** Billard Cafés und Dart Clubs Diskotheken und Tanzlokale Internetcafes Kinos **Ausnahmsweise** Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, **Wettbüros**

Anmerkung/ Fazit
Es wird zukünftig mehr zugelassen mit Einschränkung zur Lage. Diese Möglichkeit ist im Rahmen der Untersuchung zum Vergnügungsstättenkonzept betrachtet worden.

Bebauungsplan Nr. 1.2b „Innenstadt West“ aus dem Jahr 2001



Momentan nach rechtskräftigen B-Plan 1.2b „Innenstadt West“	Zukünftig nach B-Plan 1.4 gültig
Gebietskategorie WB und SO WB nicht mk typisch ausnahmsweise WB mk typisch unzulässig	**allgemein zulässig** - Billardcafes und Dart Clubs - Diskotheken und Tanzlokale - Internetcafes - Kinos **Ausnahmsweise** Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, **Wettbüros**

Anmerkung/ Fazit
Keinerlei Festsetzungen zu Vergnügungsstätten. **WB** laut BauNVO. Im WB **nichtkerngebietstypische** VS **ausnahmsweise zulässig. Kerngebietstypische** unzulässig Zukünftig kann nur ein Teil der neuen Festsetzungen aufgrund der gültigen Gebietskategorie umgesetzt werden.

Stadtrat 03.05.2022

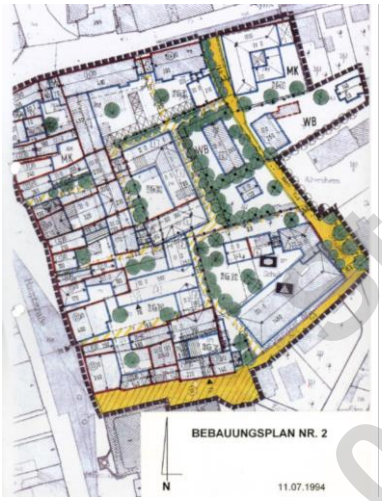
Bebauungsplan Nr. 1.3 „Nördlich Viehmarktplatz“ aus dem Jahr 2010



Momentan nach rechtskräftigen B-Plan 1/3 gültig	Zukünftig nach B-Plan 1.4 gültig
Gebietskategorie MK Kerngebiet und WB Besonderes Wohngebiet **MK und WB** Festsetzung: VS sind **nicht** zulässig auch keine Ausnahmen	**allgemein zulässig** - Billard Cafés und Dart Clubs - Diskotheken und Tanzlokale - Internetcafes - Kinos **Ausnahmsweise** Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, **Wettbüros**

Anmerkung
Es wird zukünftig mehr zugelassen mit Einschränkung zur Lage. Das was damals ausgeschlossen wurde, wird zukünftig erlaubt. Diese Möglichkeit ist im Rahmen der Untersuchung zum Vergnügungsstättenkonzept betrachtet worden.

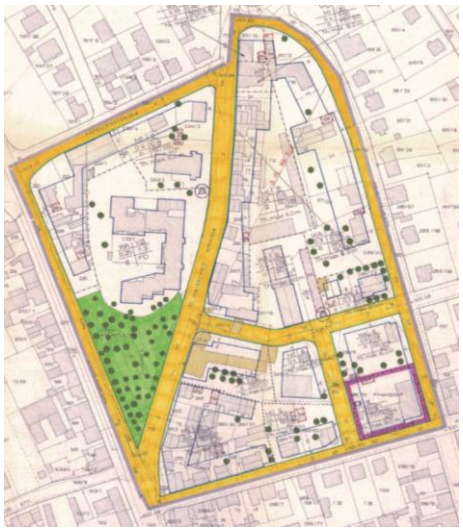
Bebauungsplan 2 „Innenstadt Ost“ ruht aus dem Jahr 1979:



Stadtrat 02.05.2022

Momentan nach rechtskräftigen B-Plan 2 ruht
MK, WB

Bebauungsplan Nr. 5 Augsburger-, Adolf-Kolping-, Feuerhaus-, Kapellenstraße aus dem Jahr 1980

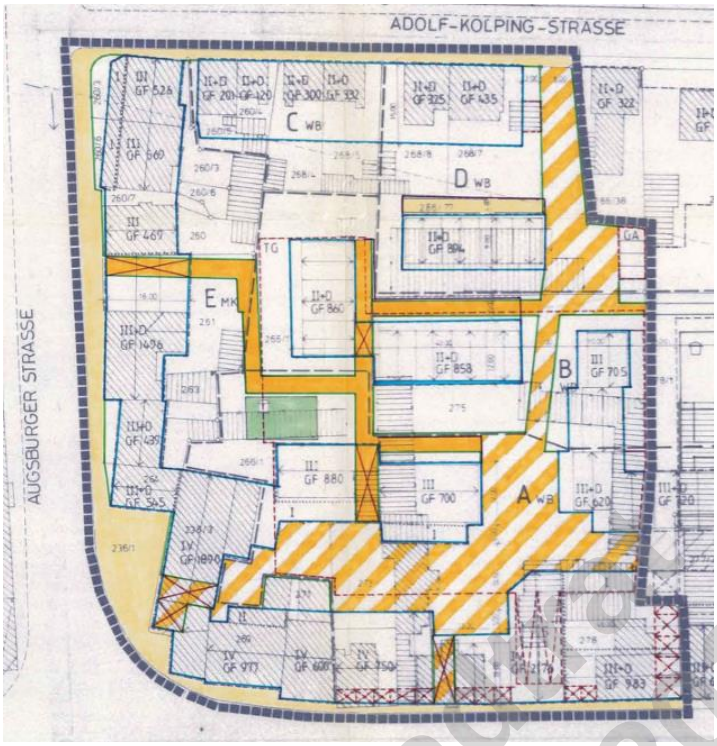


Momentan nach rechtskräftigen B-Plan 5 gültig	Zukünftig nach B-Plan 1.4 gültig
-WA MI ohne Einschränkungen zu VS -laut BAUNVO: **WA** nicht kerngebietstypische **ausnahmsweise zul.** Kerngebietstypische **unzulässig** - **MI** durch Wohnen geprägt sind nicht kerngebietstypische VS **allgemein zulässig** und kerngebietstypische VS **unzulässig** **-MI** durch Gewerbe geprägt sind nicht kerngebietstypische VS **allgemein zulässig** und kerngebietstypische VS **unzulässig**	**allgemein zulässig** - Billardcafes und Dart Clubs - Diskotheken und Tanzlokale - Internetcafes - Kinos **Ausnahmsweise** Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, **Wettbüros**

Anmerkung
Kein Ausschluss von Vergnügungsstätten im alten B-Plan. Die neuen Festsetzungen beziehen sich nur auf den Bereich an der Maisacher Straße sowie an der Augsburger Straße. Zukünftig kann nur ein Teil der neuen Festsetzungen aufgrund der gültigen Gebietskategorie umgesetzt werden.

Stadtrat 02.05.2022

Bebauungsplan Nr. 5. 1 „Augsburger-, Adolf-Kolping-, Feuerhaus- und Dachauer Straße“ aus dem Jahr 1984

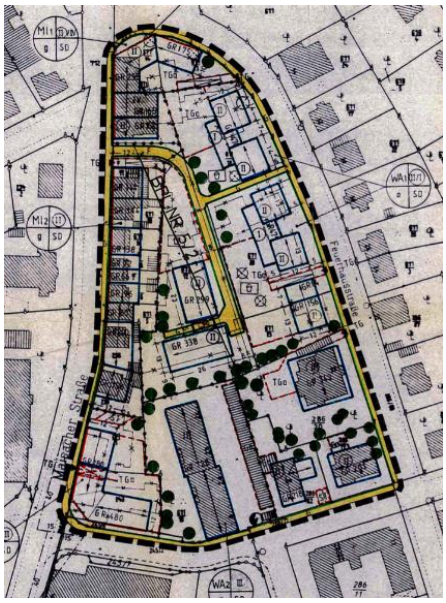


Stadt FFB 02.05.2022

Momentan nach rechtskräftigen B-Plan 5/1 gültig	Zukünftig nach B-Plan 1.4 gültig
-**WA MK ohne** Einschränkungen VS -**WA** nicht kerngebietstypische **ausnahmsweise zul.** Kerngebietstypische **unzulässig** - **MK allgemein zulässig**	**allgemein zulässig** - Billard Cafés und Dart Clubs - Diskotheken und Tanzlokale - Internetcafes - Kinos **Ausnahmsweise** Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, **Wettbüros**

Anmerkung
Kein Ausschluss von Vergnügungsstätten im alten B-Plan. Die neuen Festsetzungen beziehen sich nur auf den Bereich an der Dachauer Straße sowie an der Augsburger Straße. Zukünftig kann nur ein Teil der neuen Festsetzungen aufgrund der gültigen Gebietskategorie umgesetzt werden.

Bebauungsplan 5. 2 „Maisacher-, Feuerhaus- u. Stadelbergerstraße“ aus dem Jahr 1994

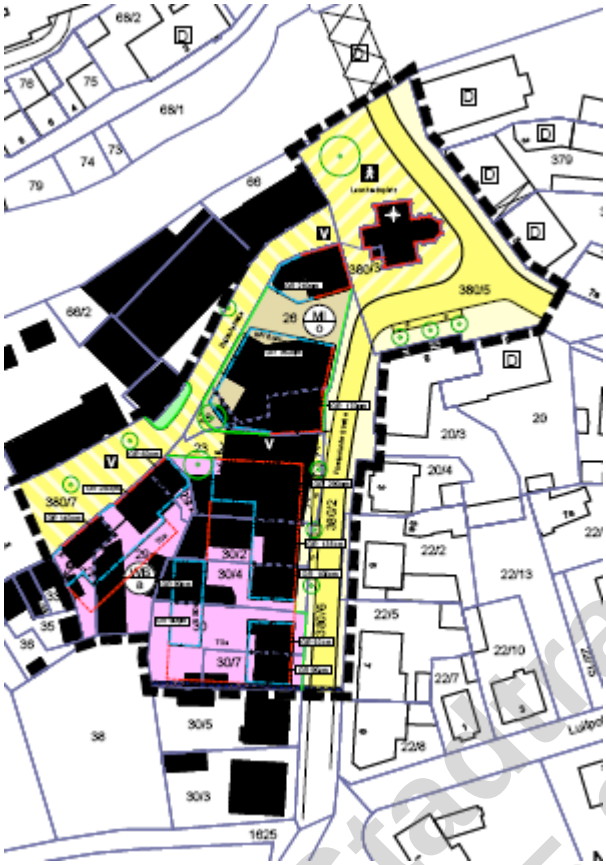


Stadtrat 02.05.2022

Momentan nach rechtskräftigen B-Plan 5/2 gültig	Zukünftig nach B-Plan 1.4 gültig
Gebietskategorie Mischgebiet MI, Allgemeines Wohngebiet WA Ausschluss von VS	**allgemein zulässig** - Billard Cafés und Dart Clubs - Diskotheken und Tanzlokale - Internetcafes - Kinos **Ausnahmsweise** Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, **Wettbüros**

Anmerkung
Die neuen Festsetzungen beziehen sich nur auf den Bereich an der Maisacher Straße. Vergnügungsstätten sind momentan ausgeschlossen. Zukünftig ist so mehr als zum jetzigen Zeitpunkt zulässig.

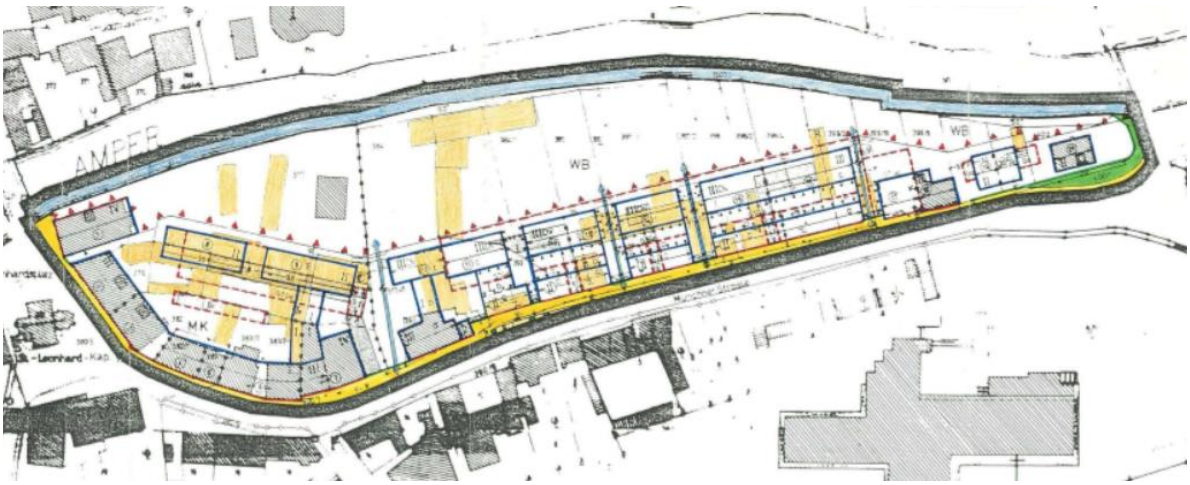
Bebauungsplan Nr. 32 „Bullachstr.“ ruht



Stadtrat 02.05.2022

Momentan nach rechtskräftigen B-Plan 32 gültig	Zukünftig nach B-Plan 1.4 gültig
MI, WA keine VS zulässig auch Ausnahmen ausgeschlossen.	**allgemein zulässig** - Billard Cafés und Dart Clubs - Diskotheken und Tanzlokale - Internetcafes - Kinos **Ausnahmsweise** Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, **Wettbüros**

Bebauungsplan Nr. 34. 1 “ Nördlich der Münchner Straße“ aus dem Jahr 1990



Stadtrat 02.05.2022

Momentan nach rechtskräftigen B-Plan 34/1 gültig	Zukünftig nach B-Plan 1.4 gültig
Gebietskategorie Besonderes Wohngebiet WB, Kerngebiet MK ohne Einschränkungen zu VS -nach BauNVO **WB** nicht kerngebietstypische **ausnahmsweise zulässig**, kerngebietstypische **unzulässig** -- **MK allgemein zulässig**	**allgemein zulässig** - Billard Cafés und Dart Clubs - Diskotheken und Tanzlokale - Internetcafes - Kinos **Ausnahmsweise** Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, **Wettbüros**

Anmerkung
Kein Ausschluss von Vergnügungsstätten im alten B-Plan. Zukünftig kann nur ein Teil der neuen Festsetzungen aufgrund der gültigen Gebietskategorie umgesetzt werden.

Fazit:

Momentan sind 9 Bebauungspläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1.4 vorhanden. In einigen sind die Vergnügungsstätten ausgeschlossen, in manchen allerdings nicht und so sind diese gem. der Gebietskategorie zulässig.

Die Bebauungspläne wurden zu unterschiedlichen Zeiten rechtskräftig und so sind auch unterschiedliche BauNVO maßgebend. Um die bisherigen Möglichkeiten nicht einzuschränken, wurde bei der Festsetzung 1.1 ergänzend hinzugenommen: „*Die Gebietskategorie und die dazugehörige BauNVO der rechtskräftigen Bebauungspläne gelten unverändert weiter.“*

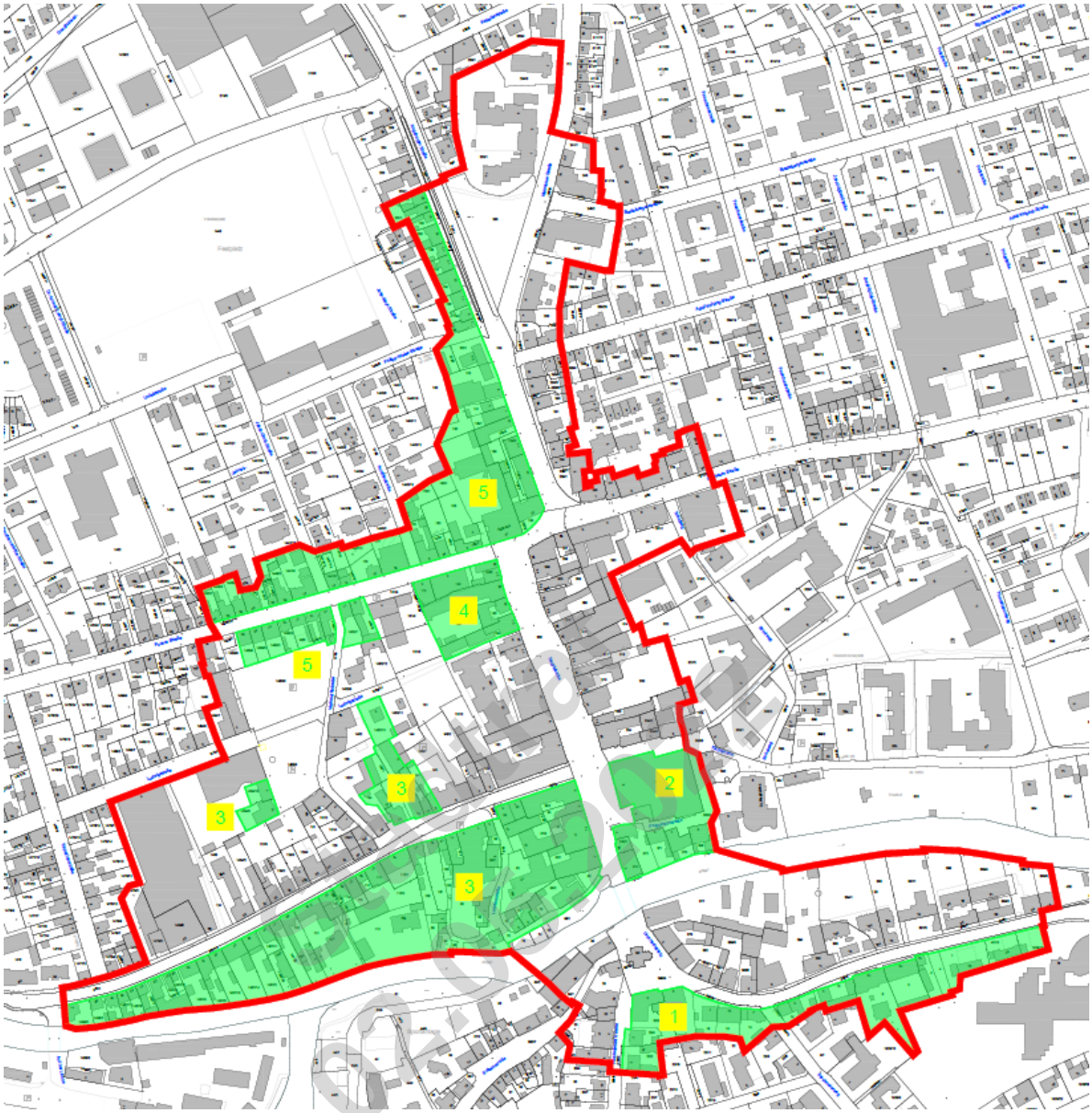
Zusammenfassend kann man feststellen, dass meistens die Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind. Der BBP 1.4 schafft also die Möglichkeit für Vergnügungsstätten in seinem Geltungsbereich. Wichtig ist die Weiterführung des B-Planes 99. Gesamtstadt, damit die anderen Eignungsgebiete entsprechend gesichert werden und so eine Ansiedlung der Vergnügungsstätten gesteuert wird.

Stadtrat 02.05.2022

6 Bereiche nach § 34 BauGB

6.1 Analyse und Beurteilung:

Im Umgriff des Bebauungsplanes 1.4 „Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt“ befinden sich insgesamt 5 Bereiche, welche keine Festsetzungen durch einen Bebauungsplan haben und so nach § 34 BauGB beurteilt werden müssen. Dabei ist es wichtig, die vorherrschende Nutzung zu erarbeiten, um so die Prägung und die Gebietskategorie gem. BauNVO ermitteln zu können.



Beurteilung der einzelnen Bereiche:

Bereich 1:



Der Bereich 1 umfasst folgende Grundstücke mit den Fl.Nrn. : 1629/10, 401/2, 1, 4, 6, 5, 8, 10, 14, 16, 19, 18, 20, 20/3, 20/4, 22/2

In diesem Bereich liegen Flächen südlich der Münchner Straße, Teile des Leonhardsplatzes und der Fürstenfelder Straße. Die Nutzung ist geprägt von Einzelhandel-, Gewerbe- und Wohnnutzung sowie Schank- und Speisewirtschaften. Hierbei ist die Verteilung unterschiedlich, verteilt teils geschossweise teils gebäudeweise. Die Wohnnutzung ist überwiegend ab dem 1. OG angesiedelt.

Beurteilung:

Tendenz zum Mischgebiet **(MI überwiegend durch Gewerbe geprägt)** und am Ende in Richtung Innenstadt ab Stockmeierweg Kerngebiet MK.
Nördlich hiervon ist im Bebauungsplan 34/1 im vorderen Bereich MK vorgesehen und im restlichen Bereich WB mit Wohnnutzung in zweiter Reihe und Ausschluss von Wohnnutzung an der Münchner Straße.

Fazit:
Momentan sind aufgrund der Beurteilung und Kategorisierung des Bereiches 1 in **MI** (überwiegend durch Gewerbe geprägt) und somit **nicht MK typische** Vergnügungsstätten allgemein zulässig und **MK typische** Vergnügungsstätten unzulässig. Im **MK** geprägten Bereich sind **nicht MK typische** und **MK typische** Vergnügungsstätten möglich.
Durch den B-Plan 1.4 werden diese in ihrer Unterart und in ihrer Lage eingeschränkt, um so eine Steuerung der Vergnügungsstätten zu erreichen.

Bereich 2:

Stadtrat 02.05.2022



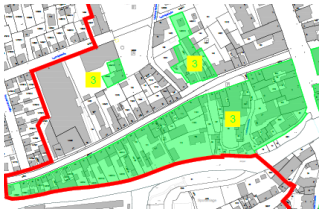
Der Bereich 2 umfasst folgende Grundstücke mit den Fl.Nrn.: 368, 370, 371, 372, 374, 374/2, 362

Dieser Bereich umfasst den südöstlichen Teil der Hauptstraße, die Pruggmayrstraße und die südliche Kirchstraße.
Die Nutzung ist geprägt von Einzelhandel, öffentlichen Gebäuden und Dienstleistungen (Sparkassengebäude) sowie Schank- und Speisewirtschaften und einem geringen Wohnanteil. Dieser ist ab dem 1. OG vorhanden.

Beurteilung:
Tendenz zum Kerngebiet, da auch nördlich angrenzend im B-Plan 2 MK festgesetzt ist. Aufgrund der vorherrschenden Nutzung, liegt hier eher der Gebietscharakter eines Kerngebietes vor. Die Nutzungen (Einzelhandelsnutzungen, Handelsbetriebe, Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur) überörtlicher, größerer Einzugsbereich mit starkem Publikumsverkehr (Bank, Standesamt, öffentlicher Platz mit Brunnen).

Fazit:
Aufgrund der vorherrschenden Nutzung, Einschätzung als Kerngebiet **MK**.
Momentan sind aufgrund der Beurteilung und Kategorisierung des Bereiches 2 in MK, die momentan ausnahmsweise und auch uneingeschränkt zulässigen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten möglich.
Durch den B-Plan 1.4 werden diese weiterhin möglich sein, allerdings mit Einschränkung in ihrer Unterart und in ihrer Lage, um dadurch eine Steuerung der Vergnügungsstätten zu erreichen.

Bereiche 3:



Der Bereich 3 umfasst folgende Grundstücke mit den Fl.Nrn. : 1484/10, 1484/8, 1482/10, 134, 135/1, 136/1, 136, 137/1, 139, 141, 94/2, 94/0, 97/0, 92, 92/1, 5 , 68, 68/2, 68/1, 75, 76, 78, 79, 81, 84, 86, 89, 92, 97/0, 97/3, 97/2, 95, 96, 98, 98/2, 99, 104, 105, 106, 107, 109, 110, 110/1, 110/2, 112, 113, 115, 116, 118, 119, 119/1, 119/2, 119/3, 121, 123, 350, 1487/9, 1487/11, 1487/16, 1487/2, 1487/14, 1487/15, 1487/3, 1487/4, 1487/10, 1487/5, 1487/6, 1487/7, 1487/8, 1487/12, 1488, 1488/2, 1488/3

Dieser Bereich umfasst den süd-westlichen Bereich der Hauptstraße, Ledererstraße und einen Teil südlich der Schöngeisinger Straße. Die Nutzung ist im Bereich der Hauptstraße bis Ledererstraße stark geprägt von Einzelhandel, Gewerbe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Wohnen. In Richtung Westen nimmt die Wohnnutzung zu.

Beurteilung:
Im Bereich Hauptstraße / Lederer Straße zeigt sich aufgrund der vorhandenen Nutzung (Einzelhandel, wie Fuchsweber mit größerem Einzugsbereich, Geschäfte, Bank) eine eher MK Prägung. Im weiteren Verlauf des Bereiches nach Westen nimmt die Wohnnutzung und demzufolge MI Prägung (teilweise MI überwiegend durch Wohnen geprägt und Wohnen überwiegend durch Gewerbe geprägt). zu.

Fazit:
Momentan sind aufgrund der Beurteilung und Kategorisierung des Bereiches 3 in **MI** (überwiegend durch Gewerbe geprägt) **nicht MK typische** Vergnügungsstätten allgemein zulässig und **MK typische** Vergnügungsstätten unzulässig.
Im **MI** (überwiegend durch Wohnen geprägt) sind somit **nicht MK typische** Vergnügungsstätten unzulässig und **MK typische** Vergnügungsstätten unzulässig.
Im **MK** geprägten Bereich sind **nicht MK typische** und **MK typische** Vergnügungsstätten zulässig.

Durch den B-Plan 1.4 wird die Zulässigkeit der MK typischen Vergnügungsstätten in ihrer Unterart und in ihrer Lage eingeschränkt, um dadurch eine Steuerung der Vergnügungsstätten zu erreichen.

Stadtrat 17.05.2022

Bereich 4:



Der Bereich 4 umfasst folgende Grundstücke mit den Fl.Nrn. 164, 165, 168, 169/2, 168/1, 169, 169/1, 170

Dieser Bereich umfasst die Gebäude, welche sich am nord-westlichen Rand der Hauptstraße / Ecke Pucher Straße befinden. Die Nutzung ist geprägt durch Einzelhandel, Gewerbe und

Schank- und Speisewirtschaften mit einem geringen Wohnanteil ab dem 1. OG.

Beurteilung:
Durch die umgebende Bebauung mit Nutzung (Einzelhandel, Gewerbe, ...) ist der Bereich MK geprägt aufgrund der Lage in der Innenstadt, im Zentrum, im Mittelpunkt.
Die Anzahl der Einwohner ist hier höher, allerdings die Anzahl der Gewerbeeinrichtungen ist dem Bereich 5 im Verhältnis gleich. Der Bereich ist dem Kerngebiet zuzuordnen.

Fazit:
Momentan sind aufgrund der Beurteilung und Kategorisierung des Bereiches 4 in MK die momentan ausnahmsweise und auch uneingeschränkt zulässigen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten möglich.
Durch den B-Plan 1.4 werden diese in ihrer Unterart und in ihrer Lage eingeschränkt um dadurch eine Steuerung der Vergnügungsstätten zu erreichen.

Stadtrat 02.05.2022

Bereich 5:



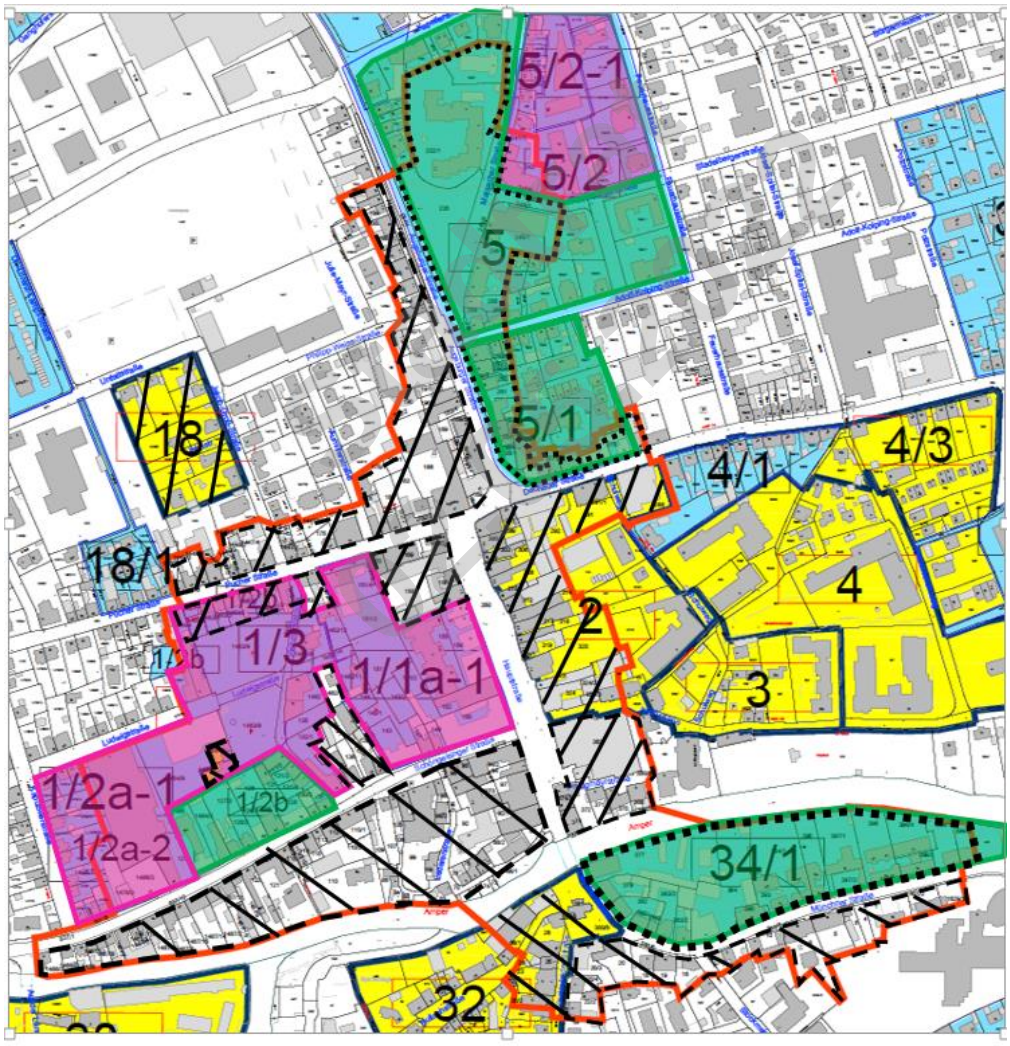
Der Bereich 5 umfasst folgende Grundstücke mit den Fl.Nrn. : 1483/4, 1483/3, 1483/2, 1480/2, 1480, 1482/2, 1482/3, 1482/7, 1482/6, 1450/2, 1449/3, 1449/4, 1449/2, 1449/5, 1449/3, 1449/9, 1449/6, 1448/2, 1448/3, 1447/4, 1447/19, 1447/3, 1447/10, 1447/11, 1447/2, 1447/12, 175, 177, 178, 5, 182, 182/1, 182/2, 182/3, 178/1, 183/1, 183, 186, 189, 189/2, 189/3, 189/4, 189/5, 189/6, 188/2, 190, 190/1, 190/2, 190/3, 191, 192, 192/2, 192/1, 194/2, 194, 195, 196, 197, 198, 200, 199, 201/1, 203/2, 277/3

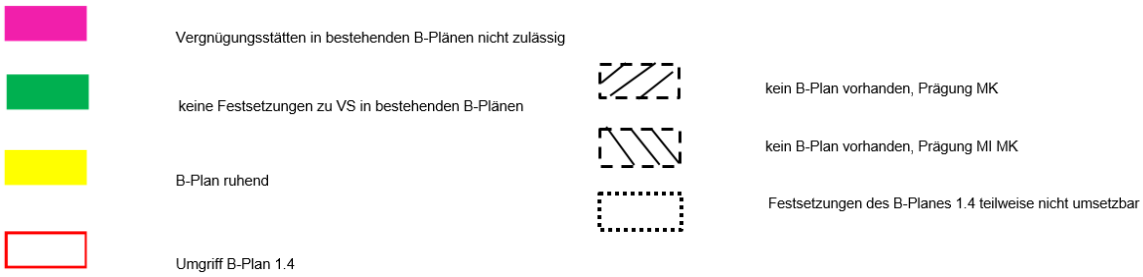
Der zweitgrößte Bereich umfasst die nördliche Pucher Str., Ecke Hauptstraße – Augsburgerstraße und einen Teil der Dachauer Str. Die Nutzung ist geprägt von Einzelhandel, Gewerbe, Schank- und Speisewirtschaften, öffentlichen Gebäuden sowie von Wohnen überwiegend ab dem 1. OG.

Beurteilung:
Durch die umgebende Bebauung mit Nutzung ist der Bereich MK geprägt. Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe, Optiker, öffentliche Einrichtung, wie das Rathaus mit Oberbürgermeister. Die Anzahl der Einwohner ist hier geringer. Das Gewerbe überwiegt hier deutlich. Der Bereich ist somit eindeutig dem Kerngebiet zuzuordnen.

Fazit:
Momentan sind aufgrund der Beurteilung und Kategorisierung des Bereiches 5 in MK die momentan ausnahmsweise und auch uneingeschränkt zulässigen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten möglich.
Durch den B-Plan 1.4 werden diese in ihrer Unterart und in ihrer Lage eingeschränkt, um so, eine Steuerung der Vergnügungsstätten zu erreichen.

6.2. Einschätzung und Fazit:





Bei den 5 Bereichen handelt es sich überwiegend um MI und MK geprägte Gebiete. In manchen Teilbereichen ist die Wohnnutzung größer in manchen geringer, was sich gesehen an der Gesamtfläche, ausgleicht.

Im Bereich des zukünftigen B-Planes 1.4 ist momentan eine Regelung der Vergnügungsstätten durch Ausschluss in B-Plänen vorhanden. Zukünftig würden hier die neuen Festsetzungen des 1.4 gelten. Der totale Ausschluss der VS, ob mk typisch oder nicht mk typisch, würde dann wegfallen. Die Gebietskategorie MK, die hier festgesetzt wurde, ermöglicht in allen bisherigen und in der aktuellen BauNVO VS als mk typisch, wie auch nicht mk typisch, mit einer allgemeinen Zulässigkeit.

In den übrigen Bereichen mit B-Plänen sind VS nicht ausgeschlossen. Demzufolge greift die damals entsprechend gültige BauNVO. Dies führt bei einigen B-Plänen zu Konflikten, da nach BauNVO in den jetzt festgesetzten Gebietskategorien diese Festsetzungen des zukünftigen BBP 1.4 (allgemeine und ausnahmsweise Zulässigkeit) nicht festsetzbar sind. Die zukünftigen Festsetzungen sind hier also nicht vollständig und nur da wo die bisherige BauNVO dies zulässt, umsetzbar.

MK typische Nutzungen, lt. B-Plan 1.4 allgemein und ausnahmsweise zulässig, sind zukünftig nur in den Bereichen der bestehenden B-Pläne mit einer Gebietskategorie MK möglich. Das betrifft 5 von 9 B-Plänen. Bereiche ohne B-Plan sind MK und / oder MI geprägt. Hier trifft ebenfalls eine Zulässigkeit nur im Bereich der MK Prägung zu.

Stadtrat 02.05.2022

Stadtrat
02.05.2022

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten

Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

REFERENZEN
ANSPRECHPARTNER Christian Weis
TELEFONNUMMER +49 821-456-23376 (Tel.)
DATUM 01.03.2022
BETRIFFT Stadt Fürstenfeldbruck / Lkr Fürstenfeldbruck
B-Plan Nr. 1.4 Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt
Verfahren gem. §4 Abs. 2 BauGB
Vorgang 2022123,

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Anlass, Zweck und Ziel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden gem. Begründungsteil zur Kenntnis genommen.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de
Fax: +49 391 580213737
Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Stellungnahme 02.03.2022

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hausanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 23 , Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten
Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender)
Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190
Sitz der Gesellschaft: Bonn
USt-IdNr.: DE 814645262

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Datum 01.03.2022
Empfänger
Blatt 2

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Für die Beteiligung danken wir Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Weis

Stadtarchiv 02.05.2022

IDEEN. INNOVATIONEN. ENERGIE.

Energie Südbayern GmbH, Maisacher Straße 117, 82256 Fürstenfeldbruck

An
Bauverwaltung
Sachbearbeiter: Frau Carina Schott
Hauptstrasse 31
Postfach 1645

82245 Fürstenfeldbruck

Ihre Nachricht vom: 08.12.2021
Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: BS FB / sw
Durchwahl: 08141/5022-10
Pers. Fax: 08141 / 502250
E-Mail: werner.stoessl@esb.de

27.12.2021

Bayernatlas 02.05.2022

Bebauungsplan Nr.1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich der Innenstadt „

Sehr geehrte Frau Schott,

wir bedanken uns für die Zusendung des o.g. Bebauungsplanes der Gemarkung Fürstenfeldbruck. Innenstadt Vergnügungsstätten
Als mit dem operativen Netzt betrieb betrauter Betriebsführer der Energienetzte BayernGmbH&Co.KG nehmen wir Stellung wie folgt.

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Gas Hochdruck und Gas Mitteldruck Leitungen der Energienetze Bayern/Energie Südbayern. Unsere Stellungnahme lautet wie folgt:
Wir bitten um Beachtung:

- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzung freizuhalten.
- Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten wird, oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Einen Übersichtslageplan haben wir beigefügt.

Bei Rückfragen steht Ihnen in unserem Haus Herr Niklas unter der Telefonnummer 08141/5022-14 gerne zur Verfügung.

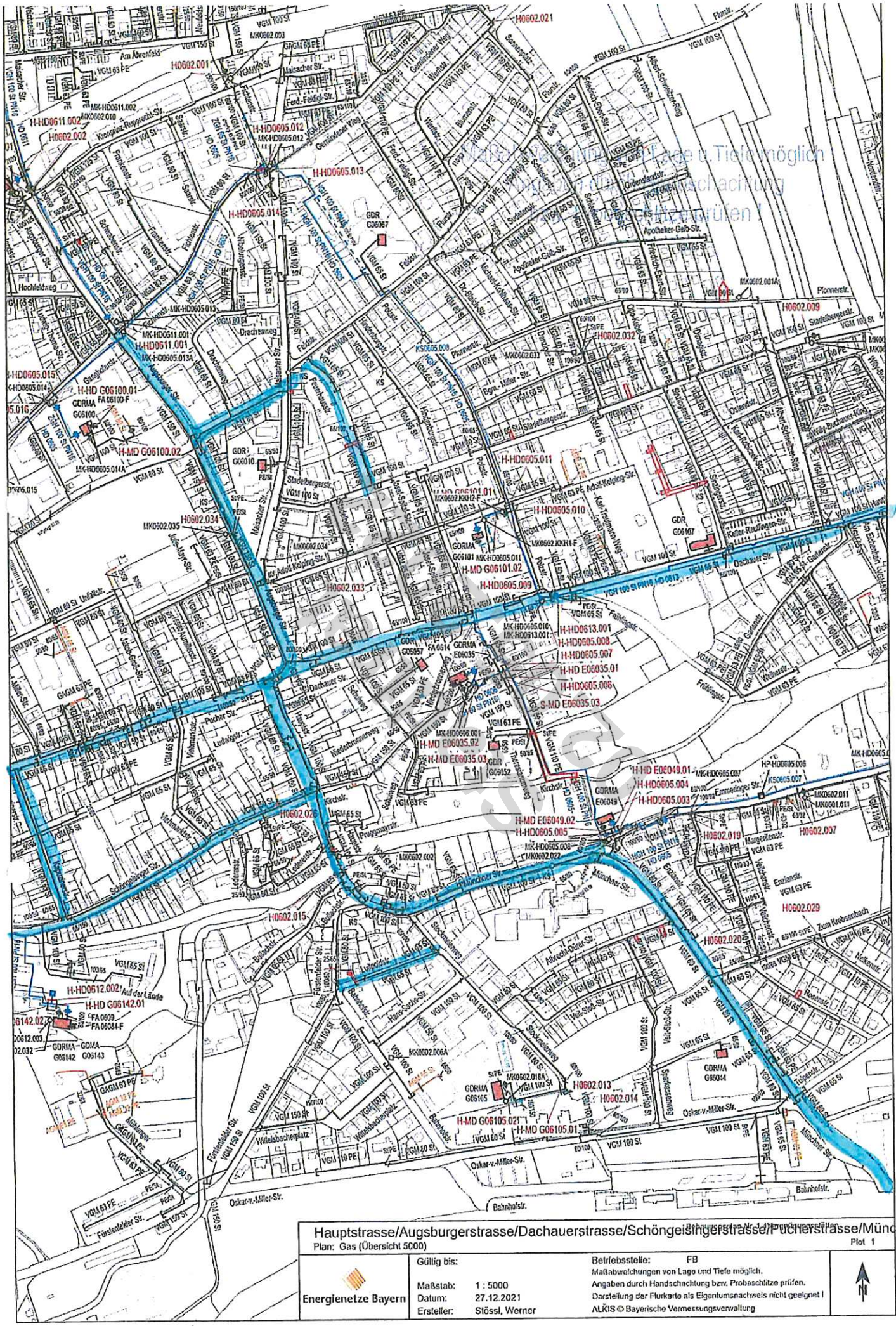
Mit freundlichen Grüßen

Maßabweichung von Lage u.Tiefe möglich
Angaben durch Handschachtung
bzw. Probeschlitze prüfen !

Energienetze Bayern GmbH & Co.KG

i.A. Niklas

i.A.Stössl


Hauptstrasse/Augsburgerstrasse/Dachauerstrasse/Schöngeistingerstrasse/Pucherstrasse/Münche
Plan: Gas (Übersicht 5000)
Plot 1
Energienetze Bayern
Gültig bis:
Maßstab: 1 : 5000
Datum: 27.12.2021
Ersteller: Stössl, Werner
Betriebsstelle: FB
Maßabweichungen von Lage und Tiefe möglich.
Angaben durch Handschachtung bzw. Probeschlitze prüfen.
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet !
ALKIS © Bayerische Vermessungsverwaltung
Maßabweichungen von Lage u. Tiefe möglich
Angaben durch Handschachtung
Darstellung der Flurkarte
300

BEKANNTMACHUNG

Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt“ Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Plansicherungsgesetz (PlanSiG)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.06.2019 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt“ aufgestellt wird. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.07.2019 bekannt gemacht. Die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 02.09.2021 bis einschließlich 05.10.2021 statt. Der Planungs- und Bauausschuss hat den Bebauungsplan Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt“ in seiner Sitzung am 24.11.2021 gebilligt.

Der Umgriff des Bebauungsplans Nr. 1.4 "Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt" umfasst das Stadtzentrum (wie insbesondere die Grundstücke um die Hauptstraße und Teilbereichen der Augsburger Straße, Dachauer Straße, Schöngeisinger Straße, Pucher Straße, Münchner Straße und Leonhardsplatz) südlich der Kapellenstraße, westlich der Feuerhausstraße, östlich der Kapuziner Straße und nördlich der Luitpoldstraße, Gemarkung Fürstenfeldbruck, und ergibt sich aus folgendem Lageplan (rot umrandet)



Entwurf

Von: Schott, Carina
Gesendet: Dienstag, 28. September 2021 14:50
An: Bauleitplanung Fürstenfeldbruck <Bauleitplanung@fuerstenfeldbruck.de>
Betreff: WG: Stellungnahme S01063797, VF und VFKD, Stadt Fürstenfeldbruck, Bebauungsplan Nr. 1.4 "Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt", Ihr Zeichen: BBP 1.4

Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland [mailto:koordinationsanfragen.de@vodafone.com]
Gesendet: Dienstag, 28. September 2021 09:17
An: Schott, Carina <Carina.Schott@fuerstenfeldbruck.de>
Betreff: Stellungnahme S01063797, VF und VFKD, Stadt Fürstenfeldbruck, Bebauungsplan Nr. 1.4 "Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt", Ihr Zeichen: BBP 1.4

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Betastr. 6-8 * 85774 Unterföhring

Stadt Fürstenfeldbruck - Carina Schott
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01063797
E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com
Datum: 28.09.2021
Stadt Fürstenfeldbruck, Bebauungsplan Nr. 1.4 "Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt", Ihr Zeichen: BBP 1.4

Stadtbauamt 02.05.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 16.08.2021.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Von: Schott, Carina
Gesendet: Mittwoch, 9. Februar 2022 06:25
An: Bauleitplanung Fürstenfeldbruck <Bauleitplanung@fuerstenfeldbruck.de>
Betreff: WG: Stellungnahme S01121476, VF und VFKD, Stadt Fürstenfeldbruck, BBP 1.4, Bebauungsplan Nr. 1.4 "Vergnügungsstätten im Bereich des Eigenungsgebiet Innenstadt"

Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland
[mailto:koordinationsanfragen.de@vodafone.com]
Gesendet: Dienstag, 8. Februar 2022 15:38
An: Schott, Carina <Carina.Schott@fuerstenfeldbruck.de>
Betreff: Stellungnahme S01121476, VF und VFKD, Stadt Fürstenfeldbruck, BBP 1.4, Bebauungsplan Nr. 1.4 "Vergnügungsstätten im Bereich des Eigenungsgebiet Innenstadt"

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Betastr. 6-8 * 85774 Unterföhring

Stadt Fürstenfeldbruck - Carina Schott
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01121476
E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com
Datum: 08.02.2022
Stadt Fürstenfeldbruck, BBP 1.4, Bebauungsplan Nr. 1.4 "Vergnügungsstätten im Bereich des Eigenungsgebiet Innenstadt"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.12.2021.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

02.03.2022
Stadt Fürstenfeldbruck

LANDRATSAMT
FÜRSTENFELDBRUCK

Landratsamt Fürstenfeldbruck • Postfach 1461 • 82244 Fürstenfeldbruck

Stadt Fürstenfeldbruck
Bauverwaltung
Carina Schott
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Räumliche Planung und Entwicklung

Auskunft erteilt: Herr Hölzl
Zimmer: A 309
Telefon: 08141 519 - 5975
Telefax: 08141 519 - 219 5975
E-Mail: bauleitplanung@lra-ffb.de

Aktenzeichen: 21-6102.0/0 – 1351 Fürstenfeldbruck
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihre Nachricht vom: 16.08.2021
Ihre Zeichen: BBP 1.41

05.10.2021

Stadtrat 02.05.2022

304

Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB;
Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 1.4 Vergnügungsstätten im Eignungsgebiet Innenstadt“,
Stadt Fürstenfeldbruck

Planfassung mit Begründung vom 04.08.2021

Anlagen: überzählige Planunterlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die große Kreisstadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „1.4 Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Ordnung hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Stadtzentrum zu schaffen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft weitläufige Bereiche der Fürstenfeldbrucker Innenstadt und umfasst die komplette Hauptstraße, Teilgebiete entlang der Münchner, Pucher, Augsburger, Dachauer, Schöngeisinger Straße sowie der Ludwigstraße.

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan, rechtskräftige Bebauungspläne

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im betroffenen Bereich diverse Arten der Nutzung dar, insbesondere Kerngebietsbereiche, Mischgebiete, allgemeine und besondere Wohngebiete sowie Sondergebiets- und Gemeinbedarfsflächen.

Die rechtskräftigen Bebauungspläne, die von der Aufstellung betroffen sind, werden lediglich in Bezug auf die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ersetzt und bestehen bzgl. allen anderen Festsetzungen unverändert fort. Hieraus abgeleitet bleibt die Art der Nutzung gemäß rechtskräftigen Bebauungsplänen sowie rechtswirksamem Flächennutzungsplan bestehen. Der Bebauungsplan „1.4 Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt" ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ortsplanung

Aus ortsplanerischer Sicht wird die städtebaulich ordnende Maßnahme zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Stadtzentrum begrüßt. Es bestehen keine Bedenken zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes.

In der räumlichen Entwicklungsstrategie des Landkreises Fürstenfeldbruck (RES) ist der betroffene Bereich für qualifizierte Innenentwicklung durch zusätzlichen Wohnraum (Nachverdichtung im Bestand) und als Cluster für „wissensintensive Dienstleistungen" sowie „wohnortnahe Dienstleistungen" gekennzeichnet. Die ordnenden Maßnahmen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten unterstützen diese gewünschte Entwicklung.

305

Begründung

Zu II 1.1:

Die Änderung des Ausführungsgesetzes zum Glücksspielstaatsvertrag (AGGlüStv) ist am 01.07.2021 in Kraft getreten. Auf die Übergangsregelung in Art. 15 Abs. 4 AGGlüStv wird hingewiesen. Diesbezüglich sollte gegebenenfalls die Begründung angepasst werden.

Zu II 1.2:

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB sollte in der Begründung entsprechend erläutert werden.

Sonstiges

<u>Präambel:</u>

In der Präambel sollten die aktuellen Fassungen der Rechtsgrundlagen genannt werden.

<u>Verfahren:</u>

Die Verfahrensvermerke sind zu ergänzen (vergleiche Muster der Planungshilfen für die Bauleitplanung p 20/21).

Hausanschrift
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten
Montag bis Freitag
8.00 bis 12.00 Uhr
oder
nach Vereinbarung

Vermittlung
08141 519-0

Telefax
08141 519-450

E-Mail
poststelle@lra-ffb.de

Internet
www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Abfallrecht

Die im Landkreis Fürstenfeldbruck erfassten Altlasten-/-verdachtsflächen werden von o. g. Bebauungsplan nicht berührt. Von Seiten des Referates 24 – Umwelt- und Klimaschutz, staatl. Abfallrecht/Altlasten, werden deshalb keine Bedenken vorgebracht.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

Immissionsschutz

Aus der Sicht des Immissionsschutzes werden keine Bedenken vorgetragen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Naturschutzfachliche Belange werden nicht berührt.

Wasserrecht

Aus wasserrechtlicher Sicht werden keine Einwände zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.4 erhoben.

Verkehrswegeplanung

Es bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 1.4 Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt“ in der Stadt Fürstenfeldbruck.

Öffentlicher Personennahverkehr

Gem. Anschreiben der Stadt vom 16.08.2021 sollen „beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können“, gemeldet werden.

Hierzu wird aus Sicht des ÖPNV Fehlanzeige gemeldet. Es sind aktuell keine solchen Planungen / Maßnahmen beabsichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtarchiv 02.05.2022

306

H ö l z l

Hausanschrift
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten
Montag bis Freitag
8.00 bis 12.00 Uhr
oder
nach Vereinbarung

Vermittlung
08141 519-0

Telefax
08141 519-450

E-Mail
poststelle@lra-ffb.de

Internet
www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Von: Hailer, Beate (Reg OB) [mailto:beate.hailer@reg-ob.bayern.de]
Gesendet: Dienstag, 7. September 2021 07:55
An: Bauleitplanung Fürstenfeldbruck <Bauleitplanung@fuerstenfeldbruck.de>
Betreff: Bebauungsplan Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt"

Unser Zeichen: 25-3-3791-3921

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung in o.g. Verfahren.

Aus luftverkehrsrechtlicher Sicht bestehen gegen die geplante Aufstellung des o.g. B-Plans keine Bedenken. Vorsorglich weisen wir auf den Hubschrauberdachlandeplatz am Klinikum Fürstenfeldbruck hin, dessen An- und Abflugflächen durch mögliche Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Mit freundlichen Grüßen

Beate Hailer
Regierung von Oberbayern
Luftamt Südbayern
Heßstraße 130
80797 München
Tel.: 089/2176-2949
Fax: 089/2176-402949
E-Mail: Beate.Hailer@reg-ob.bayern.de
Internet: https://www.regierung.oberbayern.bayern.de

Stadtrat 02.05.2022

Kreisbrandinspektion des Landkreises Fürstenfeldbruck

Kreisbrandinspektion Fürstenfeldbruck
KBI Hendrik Cornell, Am Schlag 03, 82223 Eichenau

Stadt Fürstenfeldbruck
Postfach 1645
82245 Fürstenfeldbruck

Kreisbrandinspektor
Hendrik Cornell
Am Schlag 03
82223 Eichenau

Telefax: 0 81 41/22849-6040
Handy : 0173/156 92 01
Cornell@KBI-FFB.de

Ihr Schreiben vom	Ihr Zeichen	Datum
16.08.2021	BBP 1.4	05.10.2021

Bauleitplanung;
Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt“
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 I BauGB iVm. § 3 PlanSiG
Verfahren nach § 4 I BauGB

Stadtarchiv 02.05.2022

308

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes gehen wir davon aus, dass die für die Feuerwehr maßgeblichen Belange, insbesondere Erschließung, Zugänglichkeit, Anleitermöglichkeiten, Löschwasserversorgung, Löschwasserrückhaltung, ggf. Brandmeldeanlage etc. im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Freundliche Grüße

Hendrik Cornell
Kreisbrandinspektor

Von: cornell@kbi-ffb.de [mailto:cornell@kbi-ffb.de]
Gesendet: Freitag, 31. Dezember 2021 15:37
An: Bauleitplanung Fürstenfeldbruck <Bauleitplanung@fuerstenfeldbruck.de>
Betreff: Bebauungsplan Nr. 1.4 - Vergnügungsstätten

Bebauungsplan Nr. 1.4 – Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 08.12.2021 verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 05.10.2021.

Freundliche Grüße

Hendrik Cornell
Kreisbrandinspektor

Kreisbrandinspektion Lkr. Fürstenfeldbruck

Mobil: 0173 1569201
Mail: cornell@kbi-ffb.de
Fax: 08141 22849-6040
www.kreisbrandinspektion-ffb.de

Stadtbrah
02.05.2022

Von: O2-MW-BIMSCHG [mailto:O2-MW-BIMSCHG@telefonica.com]
Gesendet: Montag, 27. September 2021 08:49
An: Bauverwaltung <Bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de>
Betreff: Stellungnahme Richtfunk: B-Plan Nr. 1.4 "Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgeb. Innenstadt" BPL. 1.4

Telefónica

Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2

IHR SCHREIBEN VOM: 31.08.2021

IHR ZEICHEN: BPL. 1.4 (B-Plan Nr. 1.4 "Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgeb. Innenstadt")

Stadtbrat
E.05.2022

310

Sehr geehrte Frau Schott,

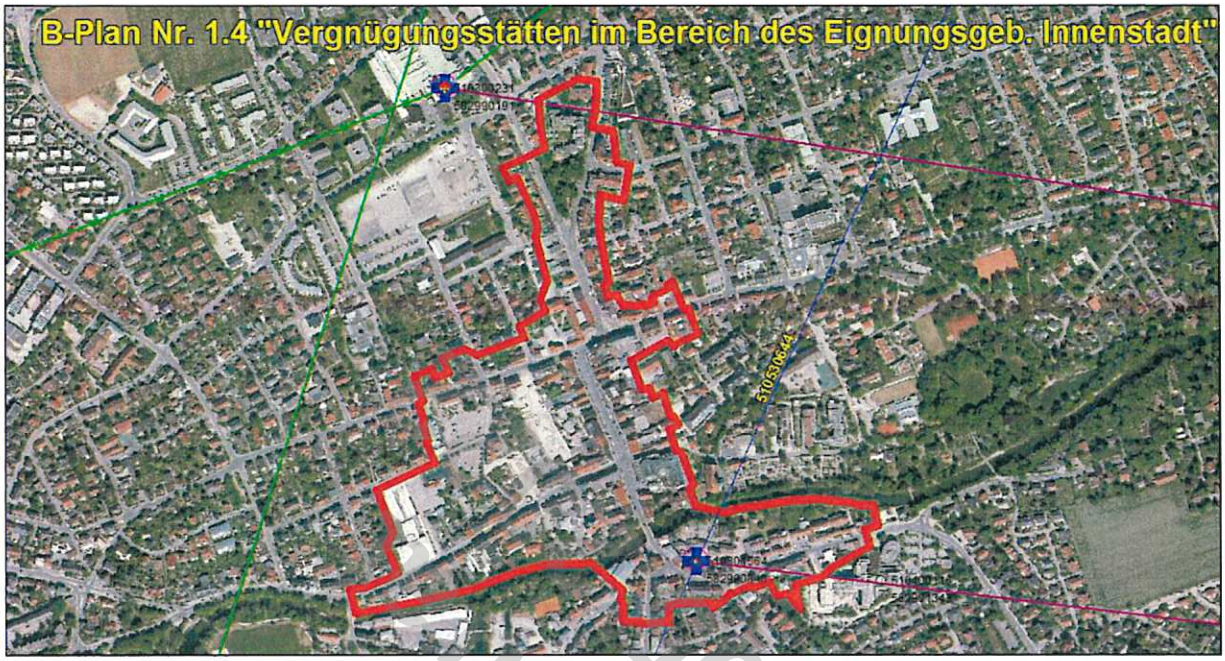
aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

- durch das Plangebiet führt eine Richtfunkverbindung hindurch
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 119 m und 159 m über Grund
-

STELLUNGNAHME / B-Plan Nr. 1.4 "Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgeb. Innenstadt"												
RICHTFUNKTRASSEN												
Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.												
Richtfunkverbindung		**A-Standort**		in WGS84						Höhen		
										Fußpunkt	Antenne	
Linknummer I A-Standort I B-Standort		Grad	Min	Sek		Grad	Min	Sek		NHN	ü. Gelände	Gesa
510530644 I 585990778 I 582991109		**48° 18' 58,12" N**				**11° 21' 37,99" E**				**515**	**64,4**	**57**

Legende
in Betrieb

Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.



Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.

Die Linien in Magenta haben für Sie keine Relevanz.

Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegende Skizze mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s.o. festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.

Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m eingehalten werden.

Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.

Entwurf 2020

Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely

i.A. Michael Rösch
Projektleiter
Request Management / Behördenengineering

Sabine Schoor
Projektassistentin
Behördenengineering

Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:
Südwestpark 35, Zimmer 2.1.15, 90449 Nürnberg
Michael Rösch telefonisch erreichbar unter Mobil: +49 (0) 174 349 67 03
Sabine Schoor telefonisch erreichbar unter Mobil: + 49 (0) 172 798 60 56

mail: o2-MW-BImSchG@telefonica.com

Anfragen zu Stellungnahmen für E-Plus & Telefonica gerne an: o2-mw-BImSchG@telefonica.com,
oder auf dem Postweg an: Telefónica Germany, Zimmer 2.1.15, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg

Stadtkrat
02.05.2022

Von: O2-MW-BIMSCHG [mailto:O2-MW-BIMSCHG@telefonica.com]
Gesendet: Dienstag, 25. Januar 2022 15:01
An: Bauverwaltung <Bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de>
Betreff: Stellungnahme Richtfunk: B-Plan Nr. 1.4 "Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgeb. Innenstadt" BPL. 1.4

Telefónica

Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2

IHR SCHREIBEN VOM: 21.12.2021
IHR ZEICHEN: BPL. 1.4 (B-Plan Nr. 1.4 "Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgeb. Innenstadt")

Sehr geehrte Frau Schott,

die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass keine Belange von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erwarten sind.
Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.



Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen von der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG.

Die Linien in Magenta haben keine Relevanz.

Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.

Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely

i.A. Michael Rösch
Projektleiter
Request Management / Behördenengineering

Sabine Schoor
Projektassistentin
Behördenengineering

Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:
Behördenengineering, Südwestpark 35, Zimmer 2.1.15, 90449 Nürnberg
Michael Rösch telefonisch erreichbar unter Mobil: +49 (0) 174 349 67 03
Sabine Schoor telefonisch erreichbar unter Mobil: + 49 (0) 172 798 60 56

mail: o2-MW-BImSchG@telefonica.com

Anfragen zu Stellungnahmen für Telefonica & E-Plus gerne an: o2-mw-BImSchG@telefonica.com,
oder auf dem Postweg an: Telefónica Germany, Zimmer 2.1.15, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg

Stadtrat 02.05.2022

consskom

im Auftrag der Firma:
Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
Südwestpark 35, Room 2.1.15, 90449 Nürnberg

Mobil: +49 174 – 349 67 03
web: www.cons-kom.de

Bernhart ConsKom GmbH & Co. KG, Mitterweg 3, 84549 Engelsberg
Amtsgericht Traunstein HRA 10098, Geschäftsführer: Konrad Bernhart

Bitte beachten Sie unsere Datenschutzerklärung:
https://conskom.de/impressum-datenschutz/

LANDRATSAMT FÜRSTENFELDBRUCK

Landratsamt Fürstenfeldbruck • Postfach 1461 • 82244 Fürstenfeldbruck

Stadt Fürstenfeldbruck
Bauverwaltung
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Räumliche Planung und Entwicklung

Auskunft erteilt: Frau Winter
Zimmer: A 307
Telefon: 08141 519-5702
Telefax: 08141 519-2195702
E-Mail: EvaMaria.Winter@lra-ffb.bayern.de

Aktenzeichen: 21-6102.0/0 - 1351 Fürstenfeldbruck
(**Bitte bei Antwort angeben)**

Ihre Nachricht vom: 08.12.2021
Ihre Zeichen: BBP 1.4

07.02.2022

Vollzug des § 4 Abs. 2 BauGB;
Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 1.4 Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt“,
Stadt Fürstenfeldbruck

Planfassung mit Begründung vom 24.11.2021

Anlagen: überzählige Planunterlagen

Stadtrat 02.05.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die große Kreisstadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „1.4 Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Ordnung hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Stadtzentrum zu schaffen.

Im Unterschied zur bisherigen Planung wurde die Begründung um Erläuterungen zum Bayerischen Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag vom 36.06.2021 (AGGlüStV) ergänzt sowie das Kapitel zum Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Fürstenfeldbruck angepasst.

Ortsplanung

Es bestehen weiterhin keine Bedenken zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes.

Sonstiges

Verfahren:

Die Verfahrensvermerke sind zu ergänzen um die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan (gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB), die Bereithaltung des Be-

bauungsplanes und der Begründung zur Einsichtnahme und Auskunftserteilung an jedermann, die Feststellung des Inkrafttretens des Bebauungsplanes sowie die Hinweise auf die Rechtsfolgen (vergleiche hierzu Muster der Planungshilfen für die Bauleitplanung p 20/21).

Abfallrecht

Die im Landkreis Fürstenfeldbruck erfassten Altlasten /-verdachtsflächen werden von o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Von Seiten des Referates 24 – Umwelt- und Klimaschutz, staatl. Abfallrecht/Altlasten, werden deshalb keine Bedenken vorgebracht.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

Immissionsschutz

Bei nochmaligem, detaillierteren Vergleich der zulässigen Nutzungen im bestehenden Bebauungsplan zu den geplanten Nutzungen fiel auf, dass hier aus immissionsschutzfachlicher Sicht eine genauere Prüfung erforderlich wäre.

Dies gilt vor allem für die Baugebietstypen „Besonderes Wohnen“ und „Allgemeines Wohnen“. In den bestehenden Bebauungsplänen sind bisher die aus immissionsschutzfachlicher Sicht kritischen Nutzungen „Diskotheken und Tanzlokale“ ausgeschlossen. Mit der zukünftigen Planung sind diese nun zulässig.

In geringerem Umfang gilt dies auch für die Kerngebiete.

Dort waren bisher als immissionsschutzfachlich kritische Nutzungen „Schank- und Speisewirtschaften“ zulässig. In der jetzigen Planung sind dort auch Diskotheken und Tanzlokale zulässig.

Diskotheken und Tanzlokale sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht besonders aufgrund der Parkplatzsituation und dem Verhalten der Gäste nach dem Verlassen der Lokale als kritisch an zu sehen.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird empfohlen, durch eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zu klären, ob eine zukünftige Zulässigkeit von Diskotheken und Tanzlokalen mit den vorhandenen Wohnnutzungen, vor allem in Bezug auf die Allgemeinen Wohngebietsflächen und Besonderen Wohngebietsflächen verträglich ist.

Eine Verschiebung der Konfliktbeurteilung auf das Baugenehmigungsverfahren kann nur dann erfolgen, wenn grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, dass ein Nebeneinander unverträglich ist.

Naturschutz und Landschaftspflege

Naturschutzfachliche Belange werden nicht berührt.

Stadtrat 02.05.2022

Wasserrecht

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen gegenüber dem Bebauungsplan „Nr. 1.4. Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt“ der Stadt Fürstenfeldbruck keine Einwände.

Verkehrswegeplanung

Es bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 1.4 Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt“ in der Stadt Fürstenfeldbruck.

Öffentlicher Personennahverkehr

Aus Sicht des ÖPNV gibt es keine Bedenken.

Stadtrat
02.05.2022

Mit freundlichen Grüßen

V ö s t

Hausanschrift
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten
Montag bis Freitag
8.00 bis 12.00 Uhr
oder
nach Vereinbarung

Vermittlung
08141 519-0

Telefax
08141 519-450

E-Mail
poststelle@lra-ffb.de

Internet
www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Stadtrat
02.05.2022

Bebauungsplan 1.4

"Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt“

Stadtrat
02.05.2022

Planverfasser

Stadt Fürstenfeldbruck
Stadtbauamt
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Inhaltsverzeichnis

Planzeichnung 4

I Festsetzungen durch Text 5 - 7

II Begründung 8

1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans 8
1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans 8
1.2 Verfahren 9
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 10
1.4 Planungsrechtliche Situation 11

2 Vergnügungsstättenkonzept 12
2.1 Vergnügungsstätten Definition 12
2.2 Definition kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten 13
2.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 13
2.4 Vergnügungsstättenkonzept Regelung im Stadtgebiet / Eignungsgebiete 15
2.5 Zulässigkeit der Vergnügungsstätten nach ihrer Unterart im gesamten Stadtgebiet / Eignungsgebiete 15

3. B-Plan 1.4 „Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt 17
3.1 Vergnügungsstättenkonzept -> Eignungsgebiet Innenstadt 17
3.2 Eignungsgebiet Innenstadt -> Bebauungsplan 1.4 20
3.3 Regelungen im Bebauungsplan 1.4 „Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt“ 21

4 Staatsvertrag zum Glücksspielwesen 22

5 Änderung rechtskräftiger Bebauungspläne 24

6 Gebiete nach § 34 BauGB 33
6.1 Analyse und Beurteilung 33
6.2. Einschätzung und Fazit: 38

Stadtrat 02.05.2022

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat am 25.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.
2. Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde nicht abgesehen. Der Entwurf in der Fassung vom 04.08.2021 und die dazugehörige Begründung wurden in der Zeit vom 02.09.2021 bis einschließlich 05.10.2021 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Plansicherungsgesetz (PlanSiG)). Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).
3. Der Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 24.11.2021 den Billigungsbeschluss gefasst.
4. Der Entwurf in der Fassung vom 24.11.2021 und die dazugehörige Begründung wurden in der Zeit vom 23.12.2021 bis einschließlich 08.02.2022 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 3 PlanSiG). Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).
5. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt“ wurde vom Stadtrat am …….. gefasst.

Fürstenfeldbruck, den

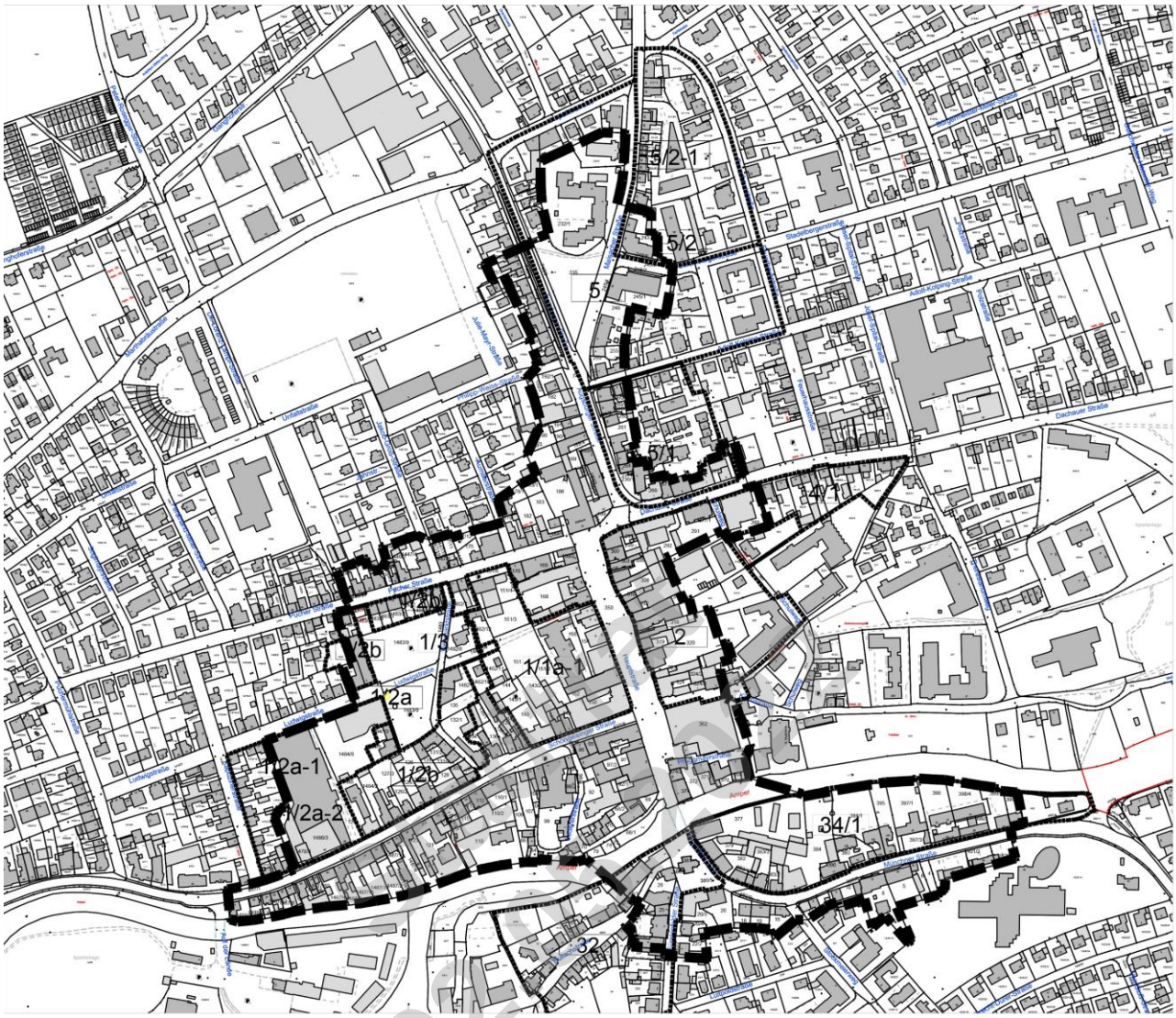
Erich Raff
Oberbürgermeister Siegel

Stadtrat 02.05.2022

6. Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB über den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt“ erfolgte am _____.
   Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Fürstenfeldbruck, den

Erich Raff
Oberbürgermeister Siegel



Umgriff B-Plan 1.4

I Festsetzungen durch Text

Präambel:
Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt gemäß
§ 2 Abs.1 und §§ 9, 10, 12, 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl.S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),–zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan, bestehend aus Textteil und Planzeichnung, als Satzung.

Der **Bebauungsplan Nr. 1.4.** „Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt“ umfasst folgende Bebauungspläne in **Aufstellung**:
Nr. 2 „Innenstadt Ost“; Nr. 32 „Bullachstraße“;

sowie Teile oder ganze Geltungsbereiche folgender **rechtskräftiger** Bebauungspläne:
Nr. 1/1a -1 „Innenstadt West“; Nr. 1/ 2a-1 „Uhlgrundstück“; Nr. 1/ 2b, Nr. 1.3 „Nördlich Viehmarktplatz“; Nr. 5 Augsburger-, Adolf-Kolping-, Feuerhaus-, Kapellenstraße, Nr. 5.1 Augsburger-, Adolf-Kolping-, Feuerhaus- und Dachauer Straße“; Nr. 5.2 „Maisacher-, Feuerhaus- und Stadelbergerstraße“; Nr. 34.1 „Nördlich der Münchner Straße“

und **folgende Flurstücke**:

1629/10; 401/2; 1; 4; 6; 5; 8; 10; 14; 16; 19; 18; 20; 20/3; 20/4; 22/2; 368; 370; 371; 372; 374; 374/2; 362; 1484/10, 1484/8, 1482/10, 134, 135/1, 136/1, 136, 137/1, 139, 141, 94/2; 94/0; 97/0; 92; 92/1; 68; 68/2; 68/1; 75; 76; 78; 79; 81; 84; 86; 89; 92; 97/0; 97/3; 12; 97/2; 95; 96; 98; 98/2; 99; 104; 105; 106; 107; 109; 110; 110/1; 110/2; 112; 113; 115; 116; 118; 119; 119/1; 119/2; 119/3; 121; 123; 350; 1487/9; 1487/11; 1487/16; 1487/2; 1487/14; 1487/15; 1487/3; 1487/4; 1487/10; 1487/5; 1487/6; 1487/7; 1487/8; 1487/12; 1488; 1488/2; 1488/3;164; 165; 168; 169/2; 168/1; 169; 169/1; 170; 1450/2; 1449/3; 1449/4; 1449/2; 1449/5; 1449/3; 1449/9; 1449/6; 1448/2; 1448/3; 1447/4; 1447/19; 1447/3; 1447/10; 1447/11; 1447/2; 14; 1447/12; 175;177; 178; 189; 189/2; 189/3; 5; 182; 182/1; 182/2; 182/3; 178/1; 183/1; 183; 186; 189/4; 189/5; 189/6; 188/2; 190; 190/1; 190/2; 190/3; 191; 192; 192/2; 192/1; 194/2; 194; 195; 196;197; 198; 200; 199; 201/1; 203/2; 277/3

Stadtrat 10.05.2022

Vergnügungsstätten

1.1 Für den Bereich des Bebauungsplans 1.4 "Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt“ sind Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmen hierzu sind in 1.3 geregelt. Der Bebauungsplan ersetzt die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne in seinem Umgriff nur hinsichtlich der Zulässigkeit zu Vergnügungsstätten. *Die Gebietskategorie und die dazugehörige BauNVO der rechtskräftigen Bebauungspläne gelten unverändert weiter* ***und die damit verbundenen Zulässigkeiten****.*

Die Zulässigkeit einzelner Unterarten von Vergnügungsstätten bestimmen die folgenden Festsetzungen.

1.2 Allgemein ***nur nach immissionsschutztechnischer Prüfung zulässig*** sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten:

- Billardcafés und Dart-Clubs
- Diskotheken und Tanzlokale
- Internetcafés
- Kinos

Die allgemeine Zulässigkeit bezieht sich auch auf kerngebietstypische Vergnügungsstätten sowie auf nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten.

Stadtrat 02.05.2022

1.3 Ausnahmsweise ***nur nach immissionsschutztechnischer Prüfung*** können Spielhallen sowie vergleichbare Nutzungen (Spielcasinos, Spielbanken etc.) zugelassen werden, sofern

- Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken (auch MK-typische): vertikale Gliederung (ab 1. OG), nicht in der ersten Gebäudereihe entlang der Hauptstraße und Münchner Straße, *Dachauer Straße, Maisacher Straße, Augsburger Straße, Am Viehmarktplatz, Leonhardsplatz, Viehmarktstraße, Ludwigstraße, Kirchstraße, Bullachstraße, Fürstenfelder Straße, Schulweg, Adolf-Kolping- Straße, Stadelberger Straße, Schöngeisinger Straße und Pruggmayrstraße.*

- Wettbüros: nicht in der ersten Gebäudereihe entlang der Hauptstraße, Münchner Straße, *Dachauer Straße, Maisacher Straße, Augsburger Straße, Am Viehmarktplatz, Leonhardsplatz, Viehmarktstraße, Ludwigstraße, Kirchstraße, Bullachstraße, Fürstenfelder Straße, Schulweg, Adolf-Kolping- Straße, Stadelberger Straße, Schöngeisinger Straße und Pruggmayrstraße.*

Die ausnahmsweise Zulässigkeit bezieht sich auch auf kerngebietstypische Vergnügungsstätten sowie auf nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten.

1.4 nicht zulässig sind demgegenüber folgende Arten von Vergnügungsstätten:

- Fest- und Eventhallen
- Nachtlokale mit Darstellungen sexuellen Charakters (Striptease-Bar, Peepshow, Sex-Kino, *Swingerclub*).

1.5 nicht zulässig sind:

- Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Sexshops

1.6 Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO werden folgende Anforderungen an die äußere Gestaltung der Vergnügungsstätten formuliert:

Werbeanlagen sind nur in dem entsprechenden Geschoss der Nutzung zulässig und dürfen nur maximal 20 % der entsprechenden Fassade bedecken.

Schaufenster dürfen maximal zu 25 % verdeckt werden.

Stadtrat 02.05.2022

II Begründung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Anlass

In den letzten Jahren gab es häufig Nachfragen zu Nutzungsänderungen von u.a. Ladenflächen in Vergnügungsstätten *(Vergnügungsstätte siehe Definition unter Punkt 2.3).* Diese konnten häufig durch eine Bauberatung mit Hilfe des Vergnügungsstättenkonzeptes (beschlossen Ende 2015) abgewendet werden.

Desweiteren finden seit dem 01.07.2021 die Regelungen des neuen Glücksspielstaatsvertrages 2021 (GlüStV) sowie des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Glücksspielstaatsvertrag vom 23.06.2021 (AGGlüStV) Anwendung. Diese neuen Regelungen ersetzen somit den bis dahin gültigen Glücksspielstaatsvertrag vom 15. Dezember 2011 sowie das Gesetz zur Ausführung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland (AGGlüStV) vom 20. Dezember 2007.

Bezüglich der Vermittlung von Sportwetten und der Spielhallenbetriebe gilt:

1. Eine Wettvermittlung darf nicht stattfinden:

   - auf oder in unmittelbarer Nähe von Sportanlagen oder sonstigen Einrichtungen, die regelmäßig für sportliche Veranstaltungen genutzt werden
   - in einem Gebäude / Gebäudekomplex, in dem sich eine Spielhalle befindet
   - in einer Gaststätte mit Geld- oder Warenspielgeräten
   - ohne einen Mindestabstand von 250 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, zu bestehenden Schulen für Kinder und Jugendliche, Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe, die sich an Kinder im Alter von mindestens sechs Jahren richten, sowie Suchtberatungs- und Suchtbehandlungsstellen, wobei die zuständige Erlaubnisbehörde unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Umfeld des jeweiligen Standorts und der Lage des Einzelfalls Ausnahmen von dem Mindestabstand zulassen kann.

2. Die Erteilung einer glücksspielrechtlichen Erlaubnis zum Betrieb einer Spielhalle ist ausgeschlossen, wenn:

   - sich die Spielhalle in einem baulichen Verbund mit einer weiteren Spielhalle befindet
   - ein Mindestabstand von 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, zu einer anderen Spielhalle, bei bestehenden Spielhallen und solchen, für die der vollständige erstmalige Antrag auf Erlaubnis bis zum 30.06.2017 gestellt wurde, 250 m Luftlinie, unterschritten wird.

3. Weiterhin gilt, dass von der äußeren Gestaltung der Spielhalle keine Werbung für den Spielbetrieb oder die in der Spielhalle angebotenen Spiele ausgehen oder durch eine besonders auffällige Gestaltung ein zusätzlicher Anreiz für den Spielbetrieb geschaffen werden darf.

Stadtrat 02.05.2022

Unverändert blieben allerdings die gleichrangigen Ziele des Staatsvertrages in § 1 GlüStV. Kernziele dieses Staatsvertrags sind weiterhin die Vermeidung und Bekämpfung von Glücksspielsucht, die Kanalisierung in ein begrenztes Glücksspielangebot sowie die Bekämpfung des Schwarzmarktes, die Gewährleistung von Jugend- und Spielerschutz, die Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Spielbetriebs und die Kriminalitätsbekämpfung sowie die Vorbeugung von den Gefahren für die Integrität des Sports.

Um diese Ziele des Staatsvertrages künftig besser zu erreichen und das schützenswerte (Innen-)Stadtbild zu erhalten, wurde im Jahr 2015 das Vergnügungsstättenkonzept beschlossen.
Da die Betreiber von Vergnügungsstätten häufig in der Lage sind, höhere Mieten zu akzeptieren, besteht die Gefahr einer Verzerrung des Bodenpreis- und Mietgefüges. In der Folge ist ein zunehmender Veränderungsdruck zu erwarten, der in Verbindung mit gestalterischen Beeinträchtigungen im Straßenbild (zunehmende optische Präsenz der Vergnügungsstätten durch die oft „laute“ Werbung und / oder das Abschotten durch verklebte Fensterflächen) einen sog. „Trading-Down-Effect“ (Image-Verlust) in Gang setzen und zu einer völligen Veränderung der vorhandenen städtebaulichen Struktur führen kann.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans soll insbesondere die Zahl der zulässigen Unterarten von Vergnügungsstätten deutlich reduziert und die Zulässigkeit weiterer Spielhallen begrenzt bzw. gestalterische Defizite künftig minimiert werden.

Stadtrat 02.05.2022

Derzeit liegen zwei Anträge in der Innenstadt vor:

a. der Antrag auf Nutzungsänderung Einzelhandelsgeschäft in Espresso-Bar mit Alkoholausschank und Automatenspielgeräten sowie einer Wettannahmestelle
und

b. der Antrag auf Nutzungsänderung einer Ladenfläche in ein Wettbüro

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist daher:

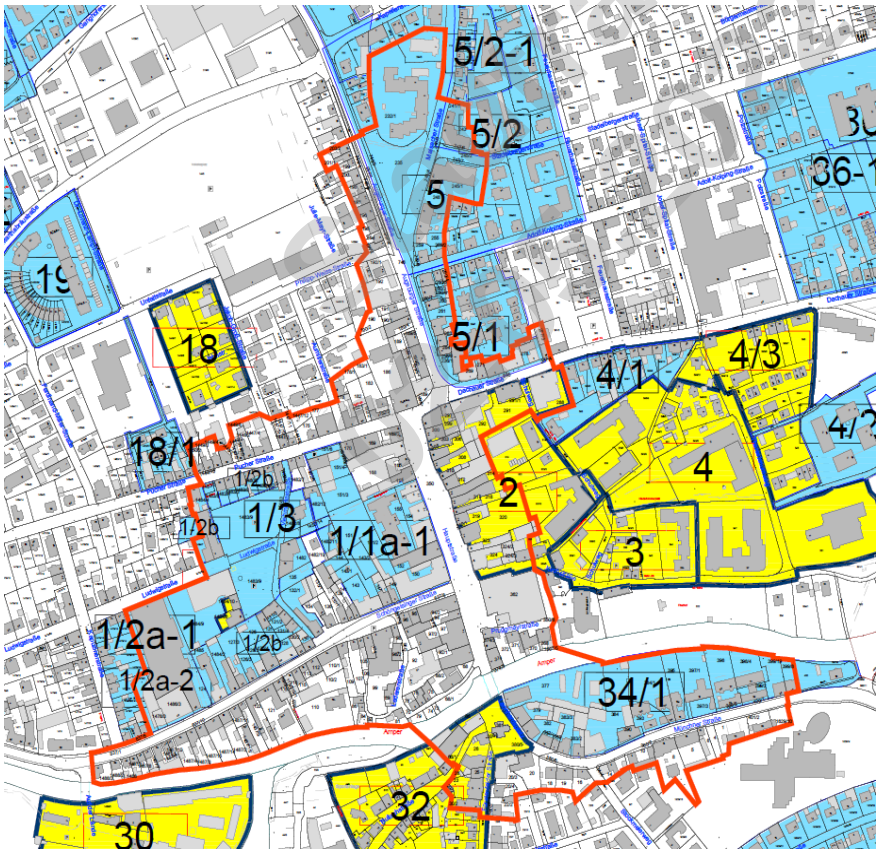
- Eine Gefährdung des Stadtbildes und der Nutzungsstruktur abzuwenden
- Einer Störung des Bodenpreis- und Mietgefüges mit anschließendem trading-down-Effekt vorzubeugen
- Einer stadtgestalterischen Beeinträchtigung durch aufdringliche Werbeanlagen und verklebte Schaufenster, Verkehrsprobleme sowie Verdrängung von Wohnungen, Handwerksbetrieben und produzierendem Gewerbe vorzubeugen .
- Die abgestimmten und beschlossenen Grundsätze des Vergnügungsstättenkonzeptes umzusetzen.

1.2 Verfahren

Mit Beschluss des Planungs- und Bauausschusses am 24.06.2019 und des Stadtrats am 25.06.2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt“ beschlossen. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m § 3 Plansicherungsgesetz im Zeitraum vom 02.09.2021 bis einschließlich 05.10.2021. Der Planungs- und Bauausschuss hat den Bebauungsplan Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im

Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt“ in seiner Sitzung am 24.11.2021 gebilligt. Der Entwurf in der Fassung vom 24.11.2021 und die dazugehörige Begründung wurden in der Zeit vom 23.12.2021 bis einschließlich 08.02.2022 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 3 PlanSiG). Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).
Der Bebauungsplan wird nach § 13 BauGB durchgeführt. Ein Verfahren nach § 13 BauGB ist möglich, da nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 b BauGB getroffen werden und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vorliegt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Beim Verfahren nach § 13 BauGB wird u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen.
Da der Bebauungsplan nur die Lage/ Art der Vergnügungsstätten regelt und keinerlei bauliche Festsetzungen (GF, GR) getroffen werden, sind keine Umweltauswirkungen bzw. Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich

1.3 Räumlicher Geltungsbereich



o. Maßstab

Umgriff B-Plan 1.4



rechtskräftiger B-Plan mit Nr.



B-Plan in Bearbeitung mit Nr.

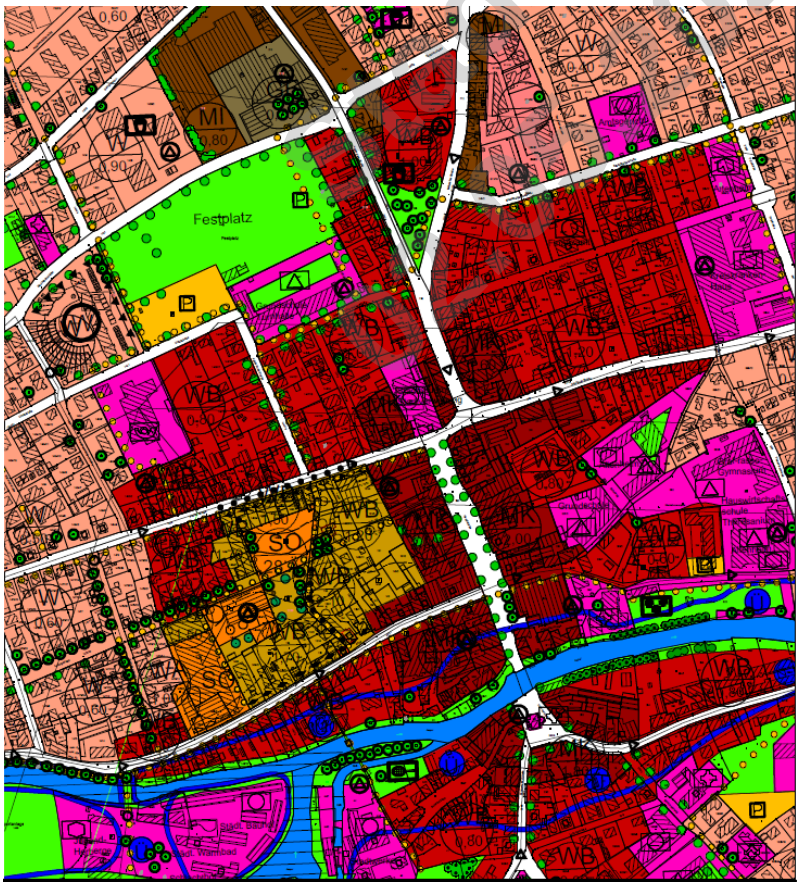
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen Umgriff mit 41.000 qm und folgende **Grundstücke** aus Bereichen **ohne Bebauungsplan**:

1629/10; 401/2; 1; 4; 6; 5; 8; 10; 14; 16; 19; 18; 20; 20/3; 20/4; 22/2; 368; 370; 371; 372; 374; 374/2; 362; 94/2; 94/0; 97/0; 92; 92/1; 68; 68/2; 68/1; 75; 76; 78; 79; 81; 84; 86; 89; 92; 97/0; 97/3; 12; 97/2; 95; 96; 98; 98/2; 99; 104; 105; 106; 107; 109; 110; 110/1; 110/2; 112; 113; 115; 116; 118; 119; 119/1; 119/2; 119/3; 121; 123; 350; 1487/9; 1487/11; 1487/16; 1487/2; 1487/14; 1487/15; 1487/3; 1487/4; 1487/10; 1487/5; 1487/6; 1487/7; 1487/8; 1487/12; 1488; 1488/2; 1488/3;164; 165; 168; 169/2; 168/1; 169; 169/1; 170; 1483/4, 1483/3, 1483/2, 1480/2, 1480, 1482/2, 1482/3, 1482/7, 1482/6, 1450/2; 1449/3; 1449/4; 1449/2; 1449/5; 1449/3; 1449/9; 1449/6; 1448/2; 1448/3; 1447/4; 1447/19; 1447/3; 1447/10; 1447/11; 1447/2; 14; 1447/12; 175;177; 178; 189; 189/2; 189/3; 5; 182; 182/1; 182/2; 182/3; 178/1; 183/1; 183; 186; 189/4; 189/5; 189/6; 188/2; 190; 190/1; 190/2; 190/3; 191; 192; 192/2; 192/1; 194/2; 194; 195; 196;197; 198; 200; 199; 201/1; 203/2; 277/3

Sowie folgende **Grundstücke** aus gesamten oder **Teilbereichen von Bebauungsplänen**:

151/6, 151/4, 151/3, 1482/12, 1482/11, 144, 161, 143/1, 143, 143/2, 151/2, 150, 152, 155, 154, 164, 149, 147, 1478/2, 1478/3, 1486/3, 124, 1484/9, 1483/9, 1482/14, 1483, 1483/8, 1483/5, 324/3, , 324/2, 324, 323, 320, 318, 319, 317, 314, 312, 310, 308, 306, 303, 300, 299, 297, 292, 291/1, 291, 286, 259/3, 259, 255, 248, 246/1, 245/4, 245/2, 245/6, 245/3, 243, 241/1, 234/3, 232/1, 235, 736/3, 746, 280/5, 260/3, 260/4, 260/6, 260, 260/7, 261, 263, 264, 236/3, 236/1, 269, 264, 273 271, 278, 277/3, 277/4, 381, 360/5, 26, 23, 380/2, 25, 29/2, 380/3, 377, 379, 382, 383/3, 384, 382/2, 382/1, 383, 390, 393, 384/1, 395, 397/3, 397/1, 398, 398/4, 399/2, 399/19, 399/9, 1629/10, 397/3,

1.4 Planungsrechtliche Situation



- Flächennutzungsplan rechtsverbindlich

In dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (vom 30.07.1983) sind die im Umgriff des Bebauungsplanes 1.4 befindlichen Grundstücke überwiegend als MK-Flächengekennzeichnet. Diese MK Flächen konzentrieren sich um die Hauptstraße, Teile der Münchner Straße, um die Kirche St. Leonhard und in der Hauptstraße um den Bereich des Rathauses (Teil B 2 / Teil Dachauer Str.). Die daran angrenzenden Bereiche sind als WB (Besondere Wohngebiete) festgestellt. MI Bereiche sind keine vorhanden.

2. Vergnügungsstättenkonzept

Aufgrund des zunehmenden Ansiedlungsdruckes von Vergnügungsstätten wurde die Ausarbeitung eines stadtweiten Konzeptes zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Nach einer abgeschlossenen Analyse / Bestandsaufnahme und Bewertung, erfolgte eine Definition von **Eignungsgebieten (2.4)**, welche verteilt über das Stadtgebiet eine unkontrollierte Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten verhindern soll.

Diese Eignungsgebiete wurden nach ihrer „Eignung“ für bestimmte Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen ausgesucht und die Arten der Vergnügungsstätten festgelegt. Eine Definition der Zulässigkeit der Vergnügungsstätten erfolgte in **allgemein zulässig**, **ausnahmsweise zulässig** und **nicht zulässig**.

Stadtrat 02.05.2022

2.1 Vergnügungsstätten - Definition

Bei **Vergnügungsstätten** handelt es sich um eine **wirtschafts- und gewerberechtlich besondere Art der Gewerbebetriebe**. Eine allgemeingültige Definition von Vergnügungsstätten existiert jedoch nicht. Unter dem Begriff werden Gewerbebetriebe verstanden, bei denen die **kommerzielle Unterhaltung** der Besucher oder Kunden im Vordergrund steht, nicht aber die Geselligkeit oder kulturelle Aspekte. Sie sind durch **gewinnbringende Freizeitgestaltung und Amüsierbetriebe** gekennzeichnet, bei denen das Vergnügen im Zuschauen oder Zuhören sowie in vermittelter Tätigkeit bestehen kann (z.B. auf der Tanzfläche oder an Geldspielgeräten). Unerheblich ist die Bezeichnung des jeweiligen Betriebes (z.B. Billardcafé). Entscheidend ist vielmehr die tatsächliche Nutzung.

Unter den Begriff der Vergnügungsstätte fallen

- Diskotheken und Tanzlokale,
- Fest- und Eventhallen,
- Kinos (als Kinocenter i. V. mit anderen Einrichtungen),
- Nachtlokale mit Darstellungen sexuellen Charakters (Striptease-Bar, Peepshow, Sex-Kino),
- Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken,

- Swingerclubs und
- Wettbüros.

Nicht eindeutig zuzuordnen sind

- Billardcafés und Dart-Clubs sowie
- Internetcafés, die auch Spiele anbieten (on-/offline).

Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen

- Einrichtungen für kulturelle Zwecke,
- Einrichtungen, die sportlichen Zwecken dienen sowie
- Veranstaltungen ohne standortgebundene Betriebsstätte (z. B. Weihnachts- oder Jahrmärkte),
- Sex- oder Erotik-Shops (Einzelhandel),
- (kleine) Kinos (z.B. Programm-Kinos) und
- Videotheken.

Bordelle und bordellartige Betriebe sind nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (vgl. BVerwG v. 25.11.1983, IV C 21/83) ebenfalls nicht als Vergnügungsstätten, sondern als **Gewerbebetriebe** einzustufen und können daher **nicht im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzeptes gesteuert werden.**

Stadtrat 02.05.2022

2.2 Definition kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten

Gemäß der Rechtsprechung des BVerwG zeichnen sich kerngebietstypische Vergnügungsstätten dadurch aus, dass sie als „**zentrale Dienstleistungsbetriebe** auf dem Unterhaltungssektor“ einen größeren Einzugsbereich haben und für ein „**größeres und allgemeines Publikum** erreichbar sein sollen“. Für diese Beurteilung wird in erster Linie die Größe des Betriebs (**Spielhallen** ein Schwellenwert von **100 m²)** maßgeblich sein. Als nicht kerngebietstypisch sind demnach solche Vergnügungsstätten anzusehen, die der üblichen Freizeitbetätigung in einem begrenzten Stadtteil dienen.

2.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bauplanungsrechtlich findet der Begriff der Vergnügungsstätte vor allem in der BauNVO von 1990 und 2017 Verwendung. Darin werden Vergnügungsstätten jedoch nicht dahingehend definiert, welche Einrichtungen und Anlagen zu dieser Nutzungsform gehören. Eine genauere Zuordnung ist nur über die Rechtsprechung gegeben. Nach den älteren BauNVO (1962, 1968 und 1977) sind Vergnügungsstätten begrifflich lediglich in § 7 Kerngebiete aufgeführt. Daraus ergibt sich, dass nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe behandelt werden.

Die Baunutzungsverordnungen regeln die allgemeine und ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Abhängigkeit von den Baugebietstypen:

Gebietsart	**nicht MK-typisch**	**MK-typisch**	**nicht MK-typisch**	**MK-typisch**	**nicht MK-typisch**	**MK-typisch**
	BauNVO 1962 - 1977		BauNVO 1990		BauNVO 2017	
Kleinsiedlungsgebiete (WS)						
Reines Wohngebiet (WR)						
Allgemeines Wohngebiet (**WA**)						
Besonderes Wohngebiet (**WB**)						
Dorfgebiet (**MD**)	Als sonstige Gewerbe					
Mischgebiet (**MI**): überwieg. durch **Wohnen** geprägt	Als sonstige Gewerbe					
Mischgebiet (**MI**): überwieg. durch **Gewerbe** geprägt						
Urbane Gebiete (MU)						
Kerngebiet (**MK**)						
Gewerbegebiet (**GE**)						
Industriegebiet (**GI**)						
Sondergebiet (SO) Erholung						
Sondergebiet (**SO**)	abhängig von Zweckbestimmung					
allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig		unzulässig			

Stadtrat 02.05.2022

Zulässigkeit der Vergnügungsstätten aufgrund der BauNVO

Aufgrund der Regelungen in der BauNVO (Stand 2017) sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA), Kleinsiedlungsgebiet (WS) sowie im reinen Wohngebiet (WR) keine Vergnügungsstätten zulässig, auch nicht als Ausnahme. Dies gilt ebenso für Industriegebiete (GI). Ausnahmsweise sind im Besonderen Wohngebiet (WB), Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI) mit Schwerpunkt Wohnen, nicht mk-typische Vergnügungsstätten zulässig.

Eine allgemeine Zulässigkeit von nicht mk typischen Vergnügungsstätten ist nur in den Gebieten Mischgebiet (MI) mit Schwerpunkt Gewerbe- und Kerngebiet (MK) gegeben.

Im Kerngebiet (MK) ist als einziges Gebiet eine allgemeine Zulässigkeit von mk typischen und nicht mk typischen Vergnügungsstätten gegeben.

2.4 Vergnügungsstättenkonzept Regelung im Stadtgebiet - Eignungsgebiete

Im Rahmen der Analyse zum Vergnügungsstättenkonzept hat man die Möglichkeit der Ansiedlung der verschiedensten Unterarten von Vergnügungsstätten untersucht. Dabei sind aufgrund der vorherrschenden Konzentration der Nutzungen **5 Gebiete** gefunden worden, welche sich auch aufgrund ihrer Lage für eine zusätzliche Ansiedlung und somit Konzentration der Vergnügungsstätten im Stadtgebiet eignen. Diese **„Eignungsgebiete“** sind in ihrer Art sehr unterschiedlich, um möglichst alle Unterarten von Vergnügungsstätten aufnehmen zu können.

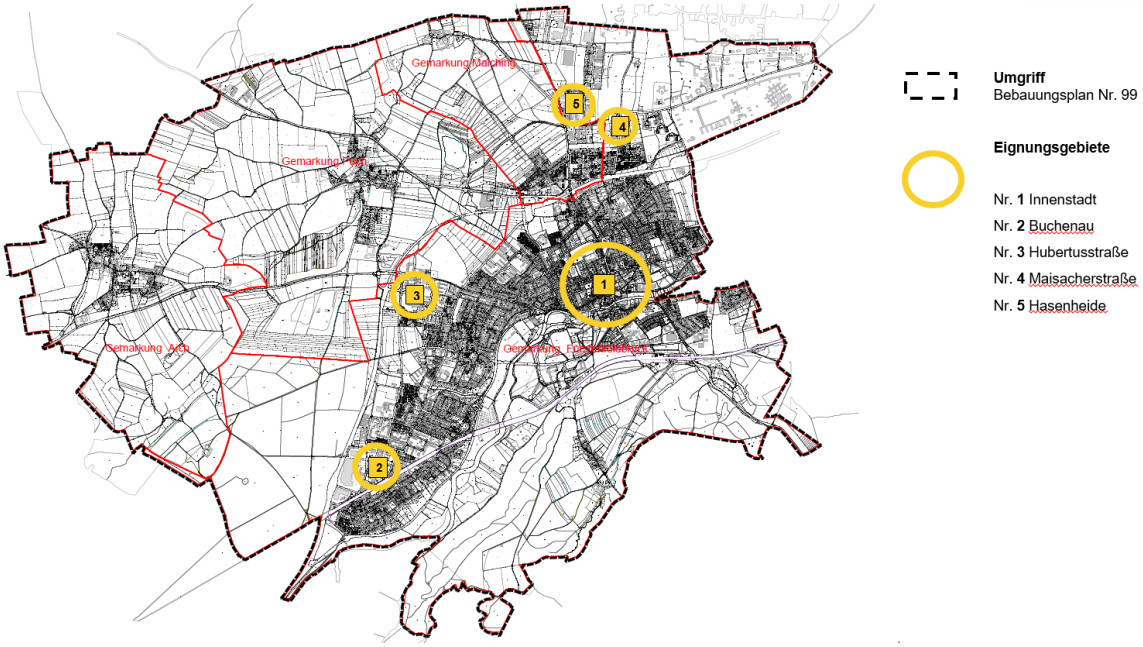
Für das Stadtgebiet haben sich 5 Eignungsgebiete herauskristallisiert, welche für die Ansiedlung von bestimmten Vergnügungsstätten besonders geeignet sind:

- Eignungsgebiet Gewerbegebiet Hasenheide
- Eignungsgebiet Innenstadt
- Eignungsgebiet Buchenau
- Eignungsgebiet Hubertusstraße
- Eignungsgebiet nördliche Maisacher Straße

Stadtrat 02.05.2022

2.5 Zulässigkeit der Vergnügungsstätten nach ihrer Unterart im gesamten Stadtgebiet / Eignungsgebiet

Im Vergnügungsstättenkonzept sind die verschiedensten Unterarten der Vergnügungsstätten auf die 5 Eignungsgebieten aufgeteilt worden. Dabei sind diese wie folgt, in allgemein oder ausnahmsweise zulässig, festgelegt. Es handelt sich hierbei um eine konzeptionelle Festlegung, welche im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 99 „Vergnügungsstätten Gesamtstadt“, weitergehend betrachtet und dann durch Festsetzungen genauer bestimmt werden soll. Dieser Bebauungsplan befindet sich gerade parallel in Bearbeitung.



Die Unterarten der Vergnügungsstätten sollen nach Vergnügungsstättenkonzept dann jeweils in den folgenden Eignungsgebieten zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sein:

- Kinos allgemein zulässig im
  Eignungsgebiet *Innenstadt*,
  Eignungsgebiet Buchenau

- Billardcafés und Dart-Clubs allgemein zulässig im
  Eignungsgebiet *Innenstadt*,
  Eignungsgebiet Buchenau

- Internetcafés allgemein zulässig im
  Eignungsgebiet *Innenstadt*,
  Eignungsgebiet Buchenau,

- Diskotheken und Tanzlokale allgemein zulässig im
  Eignungsgebiet *Hasenheide*,
  Eignungsgebiet *Innenstadt*,
  Eignungsgebiet Buchenau
  Eignungsgebiet *Hubertusstraße*

- Fest- und Eventhallen allgemein zulässig im
  Eignungsgebiet *Hasenheide*,
  Eignungsgebiet *Hubertusstraße*,
  Eignungsgebiet *Maisacher Straße*

- Wettbüros ausnahmsweise zulässig im
  Eignungsgebiet *Innenstadt*,
  Eignungsgebiet Buchenau

- Swingerclubs: in keinem Eignungsgebiet zulässig, verbleibt am momentanen Standort

Stadtrat 02.05.2022

- Nachtlokale mit Darstellungen sexuellen Charakters (Striptease-Bar, Peep-show, Sex-Kino) allgemein zulässig im:

  Eignungsgebiet *Maisacher Straße*

- Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken ausnahmsweise zulässig im
  Eignungsgebiet H*asenheide*,
  Eignungsgebiet *Innenstadt,*
  Eignungsgebiet Buchenau

Zusätzlich ist im Rahmen der Ausarbeitung des B-Plan 1.4 untersucht worden, im Eignungsgebiet Hubertusstraße zusätzlich als allgemein zulässig die Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken und Wettbüros zu ermöglichen.

3. B-Pan 1.4 „Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt“ - Eignungsgebiet Innenstadt

3.1 Vergnügungsstättenkonzept -> Eignungsgebiet Innenstadt

In der Untersuchung zum Vergnügungsstättenkonzept aus dem Jahr 2014 / 2015 wurde zum **Bereich Innenstadt** folgendes herausgefunden:

Die Innenstadt zeichnet sich durch eine typische innerstädtische Nutzungsmischung aus: Dienstleistungen, (großflächiger) Einzelhandel, Gastronomie und Wohnen. Sie ist vergleichsweise großflächig mit verschiedenen Schwerpunktlagen (Hauptstraße, Schöngeisinger Straße, Dachauer und Pucher Straße sowie Teile der Münchner und Augsburger Straße) und bildet dabei hinsichtlich einer kundenorientierten Nutzungsstruktur eine weitestgehend räumliche Einheit. Trotz einer unterdurchschnittlichen Leerstandsquote steht einer überdurchschnittlichen Kaufkraft der Bevölkerung eine unterdurchschnittliche Kaufkraftbindung gegenüber.

Stadtrat 02.05.2022

In der Innenstadt befinden sich insgesamt 3 Vergnügungsstätten (Stand 2021). Hierbei handelt es sich um die drei Spielhallen in der Lederertstraße 14, in der Hauptstraße 28 und in der Dachauer Straße 5-7. In der gesamten Stadt Fürstenfeldbruck sind aktuell 17 Spielhallen mit 196 Geldspielgeräten, 2 Diskotheken, 3 Wettvermittlungsstellen (befinden sich alle im Moment im Genehmigungsverfahren nach dem neuen GlüStV) und 1 Swingerclub.

In den drei Spielhallen in der Innenstadt sind insgesamt 36 Geldspielgeräte aufgestellt. Somit befinden sich knapp 20 % (18,3 %) der in den Spielhallen aufgestellten Geldspielgeräte in der Innenstadt. Dies verdeutlicht, dass trotz der relativ großen Anzahl an Spielhallen diese lediglich eine relativ geringe Größe aufweisen, auch wenn es sich bei allen Spielhallen um kerngebietstypische Vergnügungsstätten handelt. Die

Vergnügungsstätten sind nur bedingt von den größeren Straßenzügen aus wahrnehmbar, da sie sich entweder in Nebengassen (Casino Player’s Paradise, Lederertstraße 14) oder in der zweiten Baureihe (K1 Spielothek, Hauptstraße 28) angesiedelt haben bzw. lediglich über

eine schmale Fassade zum öffentlichen Raum verfügen (Casino Spieloase, Dachauer Straße 5-7).

Die sonst sehr öffentlichkeitswirksame zentral im Verbindungsweg von der Innenstadt zum Bahnhof Fürstenfeldbruck liegende Spielhalle in der Münchner Straße 3 („City Play“) wird mittlerweile nicht mehr betrieben. Trotz der relativ großen Anzahl an Vergnügungsstätten haben diese eine vergleichsweise geringe städtebauliche Auswirkungen zur Folge.

Aufgrund der Größe des Gebietes und der relativ kleinen Spielhallen, haben eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges und eine Beeinträchtigung des Straßenbildes noch nicht stattgefunden.

Konflikte mit sensiblen Nutzungen bestehen derzeit nicht, könnten jedoch bei der Ansiedlung einer Vergnügungsstätte in der Kirchstraße, insbesondere in unmittelbarer Nähe zur Kirche St. Magdalena, entstehen.

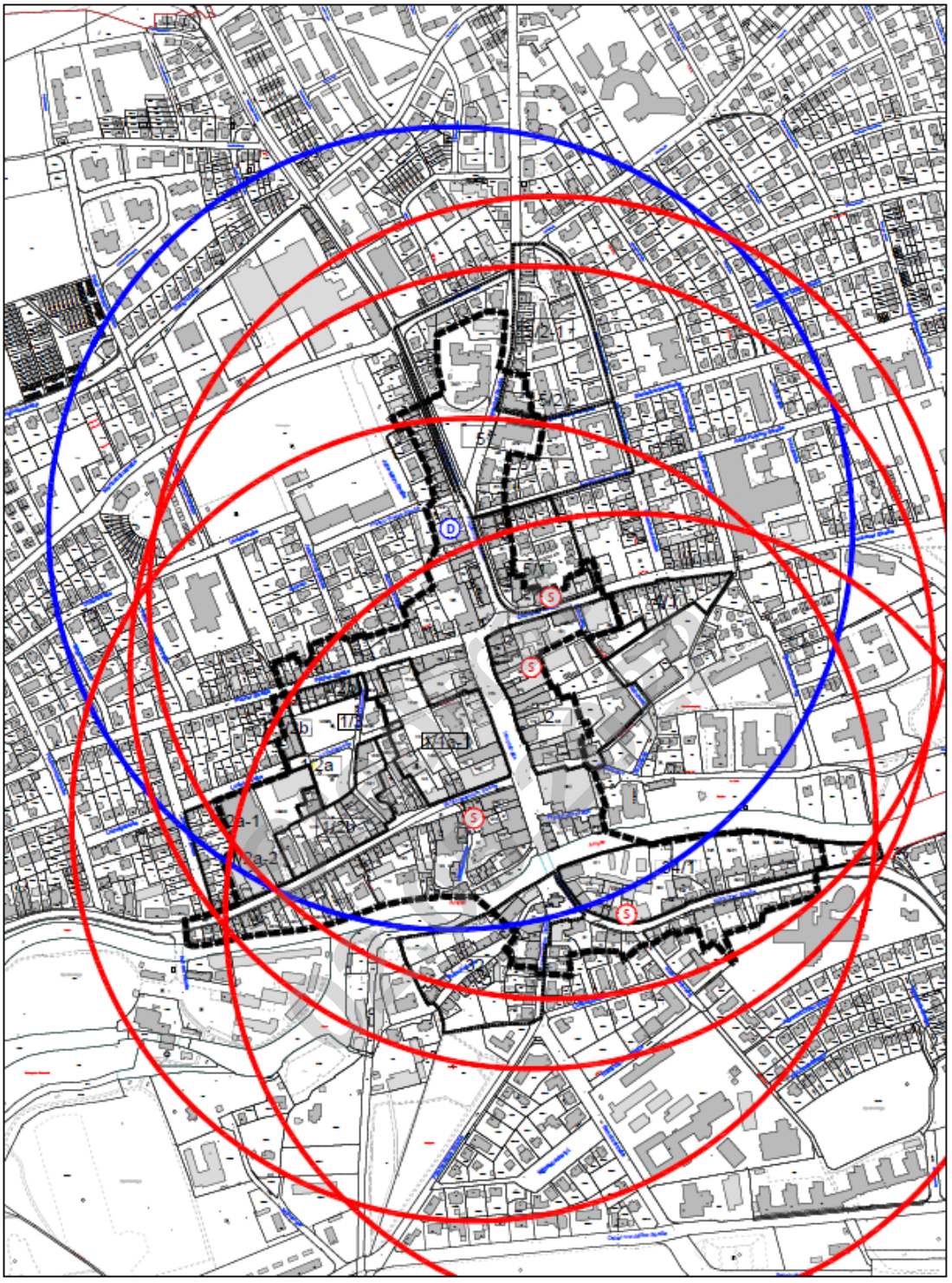
Eine Unterbrechung von Lauflagen ist nur bedingt gegeben (Casino Spieloase, Dachauer Straße 5-7), da die Breite der betroffenen Fassade kaum ins Gewicht fällt.

Eine fehlende Einbindung der Vergnügungsstätten in das Nutzungsgefüge ist zwar grundsätzlich gegeben, da sich im Umfeld neben dem Einzelhandel und Dienstleistungen jedoch auch zahlreiche Gastronomie-Angebote befinden, wird dieser Aspekt als nur wenig gewichtig bewertet.

Ergebnis der Strukturanalyse im Vergnügungsstättenkonzept ist daher, dass sich der Bestand an Vergnügungsstätten als sehr verträglich darstellt. Unter Berücksichtigung gewisser Rahmenbedingungen kann sich daher auch eine zusätzliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten in dem Betrachtungsraum Innenstadt als verträglich darstellen.

Zu Bedenken ist, dass die Betreiber von Vergnügungsstätten häufig in der Lage sind, höhere Mieten zu akzeptieren. So besteht auch hier in der Innenstadt die Gefahr einer Verzerrung des Bodenpreis- und Mietgefüges. In der Folge ist ein zunehmender Verdrängungsdruck zu erwarten, der in Verbindung mit gestalterischen Beeinträchtigungen im Straßenbild (zunehmende optische Präsenz der Vergnügungsstätten durch die oft „laute“ Werbung und / oder das Abschotten durch verklebte Fensterflächen) einen sog. **Trading-Down-Effekt** (Image-Verlust) in Gang setzen und zu einer völligen Veränderung der vorhandenen städtebaulichen Struktur führen kann.

Stadtrat 02.05.2022



o. Maßstab

3.2 Eignungsgebiet Innenstadt -> Bebauungsplan 1.4

Aufgrund der Untersuchung des Vergnügungsstättenkonzeptes und der möglichen Entwicklung der Vergnügungsstätten in dem Bereich der Innenstadt, erfolgte eine Empfehlung für die Zulässigkeit der Vergnügungsstätten in diesem Bereich. Im Bebauungsplan 1.4 „Vergnügungsstätten im Eignungsgebiet Innenstadt“ sind die Vergnügungsstätten nun wie folgt zulässig:

allgemein zulässig:

- Kinos
- Billardcafés und Dart-Clubs
- Internetcafés
- Diskotheken und Tanzlokale

ausnahmsweise zulässig:

- Wettbüros
- Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken

Dass in dem Eignungsgebiet diese Vergnügungsstätten allgemein oder auch ausnahmsweise zulässig sein sollen, begründet sich aus den schon vorhandenen Vergnügungsstätten sowie der vorhandenen innerstädtischen Nutzungsmischung Dienstleistung, Einzelhandel, Gastronomie und Wohnen.

Ausgeschlossen sind:

- Fest- und Eventhallen
- Nachtlokale mit Darstellung sexuellen Charakters (zum Beispiel Striptease Bar, Peepshow, Sexkino, Swingerclub)

Stadtrat 02.05.2022

Der Grund für den Ausschluss der Vergnügungsstätten, Fest- und Eventhallen, ergibt sich aus der hierfür benötigten Größe, die im Umgriff des BBP 1.4 nicht gegeben ist. Fest – und Eventhallen sind demzufolge in den Eignungsgebieten Hubertusstraße, Eignungsgebiet Maisacherstr. sowie im Eignungsgebiet Hasenheide, aufgrund der dort zur Verfügung stehenden Flächen möglich.

Nachtlokale mit Darstellung sexuellen Charakters (Striptease Bar, Peepshow, Sexkino) sind in größeren Städten / Metropolen häufig im Bereich des Bahnhofes angesiedelt und haben daher ein negatives Image. Sie eignen sich daher nicht für den Bereich der Innenstadt und werden deshalb in dem Eignungsgebiet Maisacherstraße vorgesehen werden. Der Swingerclub ist im Bereich des Sommerkellerweges momentan vorhanden. Ein anderer Standort im Stadtgebiet ist nicht vorgesehen.

3.3 Regelungen im Bebauungsplan 1.4 „Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt“

Im Bebauungsplan 1.4 sind Wettbüros, Spielhallen Spielbanken und Spielcasinos als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt worden. Das Vergnügungsstättenkonzept als Grundlage des Bebauungsplanes hatte dies nach einer Bestandsaufnahme und Bewertung so zugeordnet. Die ausnahmsweise Zulässigkeit begründet sich nicht zuletzt aus der städtebaulichen zentralen Lage des Bebauungsplanes im „Herzstück der Stadt Fürstenfeldbruck“. Hier findet als Schwerpunkt der Stadt neben den öffentlichen Gebäuden des Rathauses und des Standesamtes das öffentliche Leben mit Cafes, Treffpunkten, Banken und Geschäften oder auch Veranstaltungen, wie das Altstadtfest etc., statt. Deshalb sollen bestimmte Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise und dann auch nur im OG und nur in zweiter Reihe zulässig sein. Durch diese Zulässigkeit wird eine Mischung aus den verschiedensten Nutzungen ermöglicht, um auch die verschiedensten Interessen zu bedienen. Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Vergnügungsstätten Gesamtstadt“, welcher die Zulässigkeit aller Vergnügungsstätten im Stadtgebiet regelt und die Eignungsgebiete festsetzt, erfolgte eine erneute Betrachtung der Gebiete und eine Zuordnung der Wettbüros, Spielhallen, Spielcasinos und Spielbanken. Momentan sind diese im Stadtgebiet nur ausnahmsweise, im Eignungsgebiet Hasenheide und im Eignungsgebiet Buchenau zulässig, nicht allgemein zulässig.

Eine allgemeine Zulässigkeit würde sich nur für das Eignungsgebiet Hubertusstraße ergeben. In diesem Bereich sind bisher Fest- und Eventhallen und Diskos-/ Tanzlokale vorgesehen. Das Vergnügungsstättenkonzept wird zurzeit entsprechend überarbeitet / angepasst.

Die ausgeschlossenen Fest- und Eventhallen sind im Eignungsgebiet Hasenheide, Eignungsgebiet Hubertusstraße und im Eignungsgebiet Maisacher Straße allgemein zulässig. Nachtlokale mit Darstellung sexuellen Charakters (Striptease Bar, Peepshow, Sex Kino) sollen allgemein sowie ausnahmsweise im Eignungsgebiet Maisacher Straße möglich werden, wenn es sich um nicht mk typische Vergnügungsstätten handelt. Mk typische Vergnügungsstätten sollen ausgeschlossen werden.
Es wurden prinzipiell alle im Umgriff des 1.4 befindlichen Straßen als Straßen festgesetzt, an denen die Regelung 1. und 2. Reihe mit vertikaler Gliederung gilt.

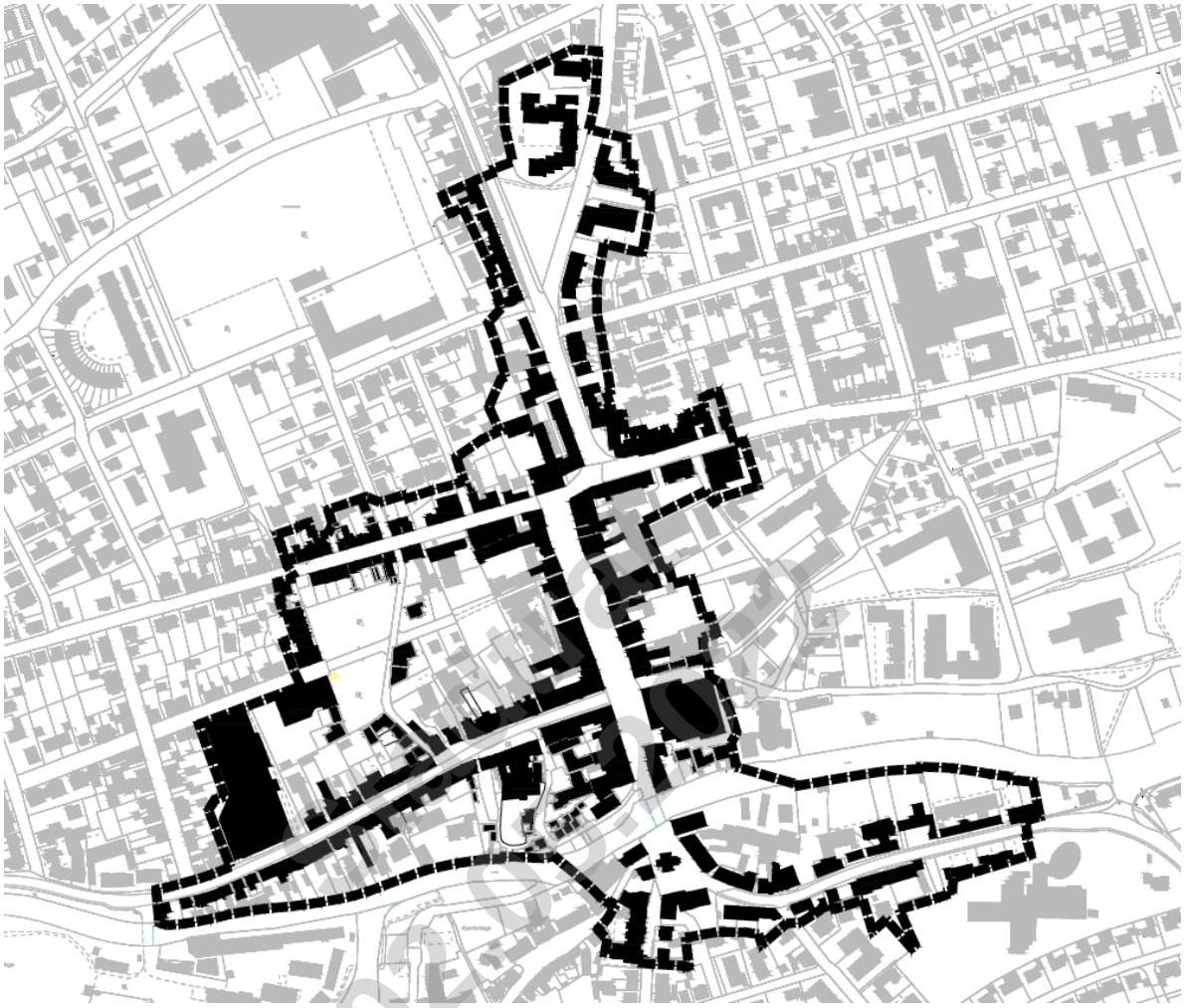
Festgesetzt ist eine Zulässigkeit mit einer vertikalen Gliederung nur in der zweiten Gebäudereihe, nicht in der ersten Gebäudereihe. Hierbei wurde genau festgelegt / definiert, was erste und zweite Gebäudereihe bedeutet.

Die schwarz dargestellten Gebäude definieren die erste Gebäudereihe. Die anderen liegen dementsprechend in der rückwärtigen, also zweiten Gebäudereihe.

Darüberhinaus wurde klar definiert, dass die Zulässigkeit der bisherigen *Gebietskategorien und die dazugehörige BauNVO der rechtskräftigen Bebauungspläne sowie die mit den Gebietskategorien verbundenen* ***Zulässigkeiten*** *unverändert weiter gelten. Eine Änderung findet lediglich in der Zulässigkeit in den Bebauungsplänen statt. So sind Vergnügungsstätten jetzt zum Teil möglich wo sie bisher ausgeschlossen waren. Allerdings wird klargestellt, dass die Zulässigkeit allgemein oder auch ausnahmsweise* ***nur nach immissionsschutztechnischer Prüfung zulässig ist.*** *Damit soll gewährleistet werden, dass diese Nutzungen nur zulässig* sind, wenn der Nachweis der Verträglichkeit gem. § 15 BauNVO mit der

Stadtrat 02.05.2022

umgebenden Bebauung erbracht werden kann und keine unzumutbaren Belästigungen bzw. Störungen von den Nutzungen ausgehen.



o. Maßstab

4. Staatsvertrag zum Glücksspielwesen

Im neuen GlüStV 2021 (Glücksspielstaatsvertrag 2021), welcher zum 01.07.2021 in Deutschland Anwendung findet, sind zahlreiche Regelungen bezüglich unterschiedlicher Arten von Vergnügungsstätten enthalten.

Diese sind, wie bereits oben erwähnt:

Bezüglich der Vermittlung von Sportwetten und des der Spielhallenbetriebe gilt:

1. Eine Wettvermittlung darf nicht stattfinden:

- auf oder in unmittelbarer Nähe von Sportanlagen oder sonstigen Einrichtungen, die regelmäßig für sportliche Veranstaltungen genutzt werden
- in einem Gebäude / Gebäudekomplex, in dem sich eine Spielhalle befindet
- in einer Gaststätte mit Geld- oder Warenspielgeräten

- ohne einen Mindestabstand von 250 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, zu bestehenden Schulen für Kinder und Jugendliche, Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe, die sich an Kinder im Alter von mindestens sechs Jahren richten, sowie Suchtberatungs- und Suchtbehandlungsstellen, wobei die zuständige Erlaubnisbehörde unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Umfeld des jeweiligen Standorts und der Lage des Einzelfalls Ausnahmen von dem Mindestabstand zulassen kann.

2. Die Erteilung einer glücksspielrechtlichen Erlaubnis zum Betrieb einer Spielhalle ist ausgeschlossen, wenn:

   - sich die Spielhalle in einem baulichen Verbund mit einer weiteren Spielhalle befindet
   - ein Mindestabstand von 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, zu einer anderen Spielhalle, bei bestehenden Spielhallen und solchen, für die der vollständige erstmalige Antrag auf Erlaubnis bis zum 30.06.2017 gestellt wurde, 250 m Luftlinie unterschritten wird.

3. Weiterhin gilt, dass von der äußeren Gestaltung der Spielhalle keine Werbung für den Spielbetrieb oder die in der Spielhalle angebotenen Spiele ausgehen oder durch eine besonders auffällige Gestaltung ein zusätzlicher Anreiz für den Spielbetrieb geschaffen werden darf.

Stadtrat 02.05.2022

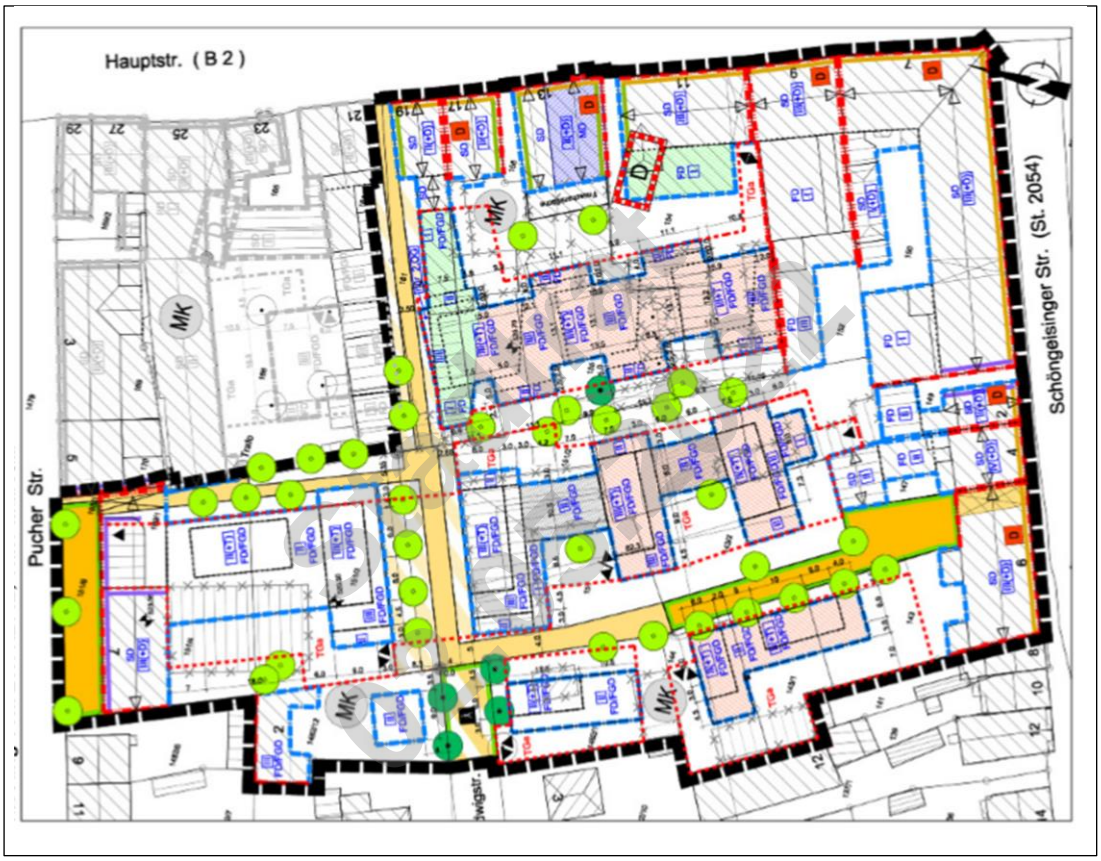
Mit Inkrafttreten des neuen Glücksspielstaatsvertrages wurde auch das Gesetz zur Ausführung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland (AGGlüStV) vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 922, BayRS 2187-3-I), zuletzt durch das Gesetz vom 9. Juni 2021 (GVBl. S. 287) geändert. Hierbei handelt es sich um ein Ausführungsgesetz des Freistaates Bayern. Dieses Gesetz enthält genauere zur Ausführung des Staatsvertrages notwendige Bestimmungen. Auch können die Länder mit diesem Ausführungsgesetz weitergehende Anforderungen insbesondere zu den Voraussetzungen des Veranstaltens und Vermittelns von Glücksspielen festlegen. Außerdem kann geregelt werden, dass Verstöße gegen die Bestimmungen des Staatsvertrages mit Geldbuße oder Strafe geahndet werden.

5. Änderung bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne

Im Folgenden sind die bestehenden, ruhenden und rechtskräftigen Bebauungspläne aufgeführt, welche sich im Geltungsbereich des B-Planes 1.4 befinden und durch die Festsetzung hinsichtlich der Regelung der Vergnügungsstätten betroffen sind.

Der Bebauungsplan Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt“ ersetzt folgende rechtskräftige Bebauungspläne hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten:

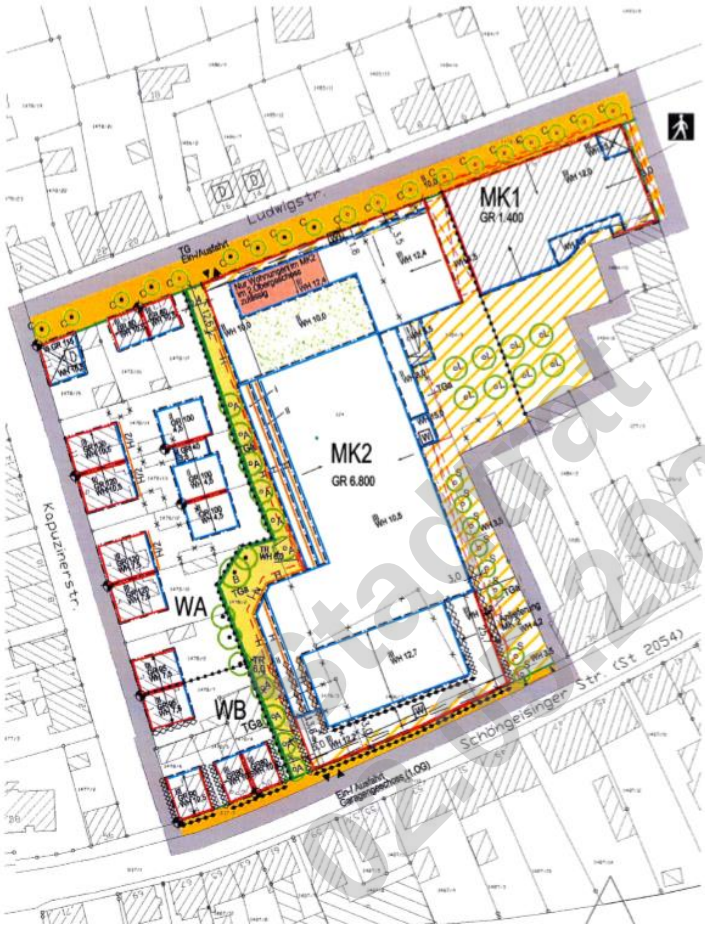
Bebauungsplan Nr. 1/1a -1 „Innenstadt West“ aus dem Jahr 2012:



Momentan nach rechtskräftigen B-Plan 1/1a-1 gültig	Zukünftig nach B-Plan 1.4 gültig
Gebietskategorie Kerngebiet (MK) Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO)….., Sex- oder Erotik-Shops sowie Bordelle und ähnliche Betriebe (§ 1 Abs. 5 und §7 Abs. 2 BauNVO)	**allgemein zulässig** - Billardcafes und Dart Clubs - Diskotheken und Tanzlokale - Internetcafes - Kinos **ausnahmsweise zulässig** Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, **Wettbüros**

Anmerkung/ Fazit
Es wird zukünftig mehr zugelassen mit Einschränkung zur Lage. Das was damals ausgeschlossen wurde, wird zukünftig erlaubt. Diese Möglichkeit ist im Rahmen der Untersuchung zum Vergnügungsstättenkonzept betrachtet worden.

Bebauungsplan Nr. 1/ 2a-1 „Uhlgrundstück“ aus dem Jahr 2004



Momentan nach rechtskräftigen B-Plan 1/ 2a-2 1. Änderung	Zukünftig nach B-Plan 1.4 gültig
Gebietskategorie MK Kerngebiet, WB, WA Vergnügungsstätten sind nicht zulässig	**allgemein zulässig** Billard Cafés und Dart Clubs Diskotheken und Tanzlokale Internetcafes Kinos **Ausnahmsweise** Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, **Wettbüros**
Anmerkung/ Fazit	
Es wird zukünftig mehr zugelassen mit Einschränkung zur Lage. Diese Möglichkeit ist im Rahmen der Untersuchung zum Vergnügungsstättenkonzept betrachtet worden.	

Bebauungsplan Nr. 1.2b „Innenstadt West“ aus dem Jahr 2001



Momentan nach rechtskräftigen B-Plan 1.2b „Innenstadt West“	Zukünftig nach B-Plan 1.4 gültig
Gebietskategorie WB und SO WB nicht mk typisch ausnahmsweise WB mk typisch unzulässig	**allgemein zulässig** - Billardcafes und Dart Clubs - Diskotheken und Tanzlokale - Internetcafes - Kinos **Ausnahmsweise** Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, **Wettbüros**

Anmerkung/ Fazit
Keinerlei Festsetzungen zu Vergnügungsstätten. **WB** laut BauNVO. Im WB **nichtkerngebietstypische** VS **ausnahmsweise zulässig. Kerngebietstypische** unzulässig Zukünftig kann nur ein Teil der neuen Festsetzungen aufgrund der gültigen Gebietskategorie umgesetzt werden.

Stadtrat 02.05.2022

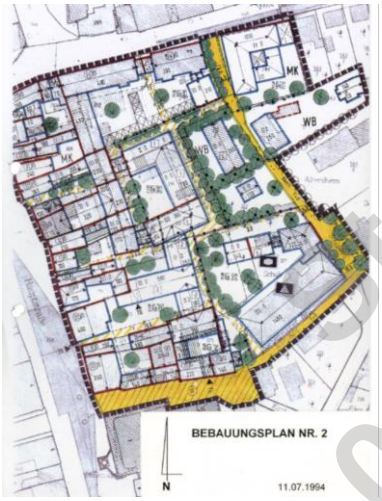
Bebauungsplan Nr. 1.3 „Nördlich Viehmarktplatz“ aus dem Jahr 2010



Momentan nach rechtskräftigen B-Plan 1/3 gültig	Zukünftig nach B-Plan 1.4 gültig
Gebietskategorie MK Kerngebiet und WB Besonderes Wohngebiet **MK und WB** Festsetzung: VS sind **nicht** zulässig auch keine Ausnahmen	**allgemein zulässig** - Billard Cafés und Dart Clubs - Diskotheken und Tanzlokale - Internetcafes - Kinos **Ausnahmsweise** Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, **Wettbüros**

Anmerkung
Es wird zukünftig mehr zugelassen mit Einschränkung zur Lage. Das was damals ausgeschlossen wurde, wird zukünftig erlaubt. Diese Möglichkeit ist im Rahmen der Untersuchung zum Vergnügungsstättenkonzept betrachtet worden.

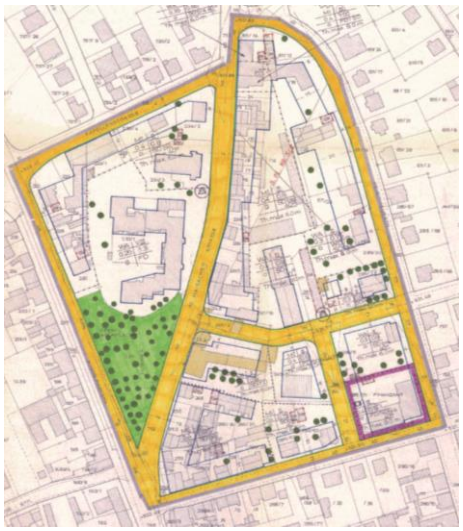
Bebauungsplan 2 „Innenstadt Ost“ ruht aus dem Jahr 1979:



Stadtrat 02.05.2022

Momentan nach rechtskräftigen B-Plan 2 ruht
MK, WB

Bebauungsplan Nr. 5 Augsburger-, Adolf-Kolping-, Feuerhaus-, Kapellenstraße aus dem Jahr 1980

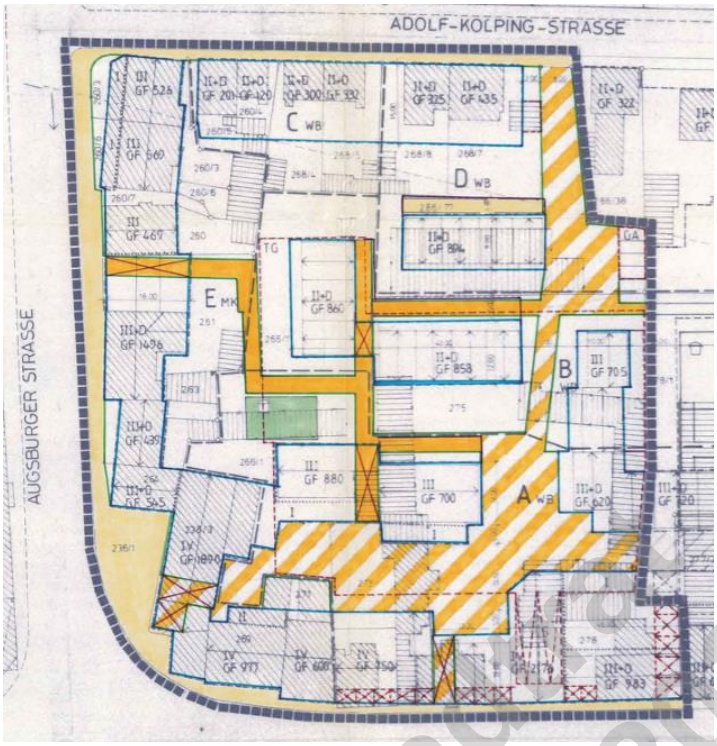


Momentan nach rechtskräftigen B-Plan 5 gültig	Zukünftig nach B-Plan 1.4 gültig
-WA MI ohne Einschränkungen zu VS -laut BAUNVO: **WA** nicht kerngebietstypische **ausnahmsweise zul.** Kerngebietstypische **unzulässig** - **MI** durch Wohnen geprägt sind nicht kerngebietstypische VS **allgemein zulässig** und kerngebietstypische VS **unzulässig** **-MI** durch Gewerbe geprägt sind nicht kerngebietstypische VS **allgemein zulässig** und kerngebietstypische VS **unzulässig**	**allgemein zulässig** - Billardcafes und Dart Clubs - Diskotheken und Tanzlokale - Internetcafes - Kinos **Ausnahmsweise** Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, **Wettbüros**

Anmerkung
Kein Ausschluss von Vergnügungsstätten im alten B-Plan. Die neuen Festsetzungen beziehen sich nur auf den Bereich an der Maisacher Straße sowie an der Augsburger Straße. Zukünftig kann nur ein Teil der neuen Festsetzungen aufgrund der gültigen Gebietskategorie umgesetzt werden.

Stadtrat 02.05.2022

Bebauungsplan Nr. 5. 1 „Augsburger-, Adolf-Kolping-, Feuerhaus- und Dachauer Straße“ aus dem Jahr 1984

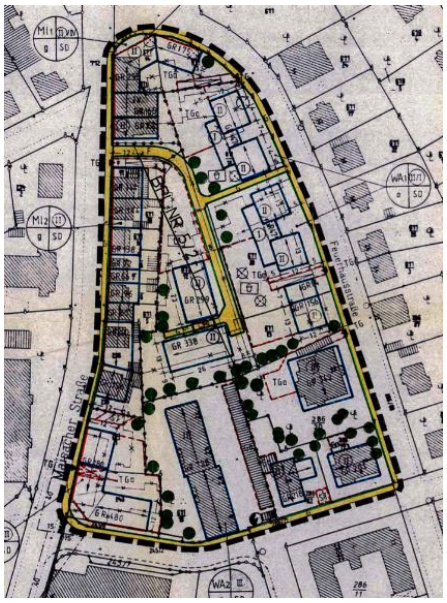


Stadtrat 02.05.2022

Momentan nach rechtskräftigen B-Plan 5/1 gültig	Zukünftig nach B-Plan 1.4 gültig
-**WA MK ohne** Einschränkungen VS -**WA** nicht kerngebietstypische **ausnahmsweise zul.** Kerngebietstypische **unzulässig** - **MK allgemein zulässig**	**allgemein zulässig** - Billard Cafés und Dart Clubs - Diskotheken und Tanzlokale - Internetcafes - Kinos **Ausnahmsweise** Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, **Wettbüros**

Anmerkung
Kein Ausschluss von Vergnügungsstätten im alten B-Plan. Die neuen Festsetzungen beziehen sich nur auf den Bereich an der Dachauer Straße sowie an der Augsburger Straße. Zukünftig kann nur ein Teil der neuen Festsetzungen aufgrund der gültigen Gebietskategorie umgesetzt werden.

Bebauungsplan 5. 2 „Maisacher-, Feuerhaus- u. Stadelbergerstraße“ aus dem Jahr 1994

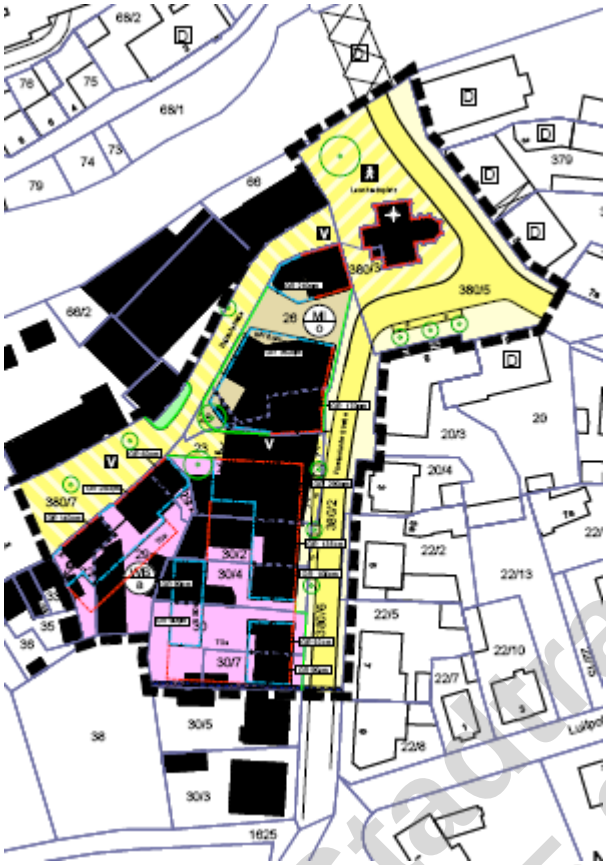


Momentan nach rechtskräftigen B-Plan 5/2 gültig	Zukünftig nach B-Plan 1.4 gültig
Gebietskategorie Mischgebiet MI, Allgemeines Wohngebiet WA Ausschluss von VS	**allgemein zulässig** - Billard Cafés und Dart Clubs - Diskotheken und Tanzlokale - Internetcafes - Kinos **Ausnahmsweise** Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, **Wettbüros**

Anmerkung
Die neuen Festsetzungen beziehen sich nur auf den Bereich an der Maisacher Straße. Vergnügungsstätten sind momentan ausgeschlossen. Zukünftig ist so mehr als zum jetzigen Zeitpunkt zulässig.

Stadtrat 02.05.2022

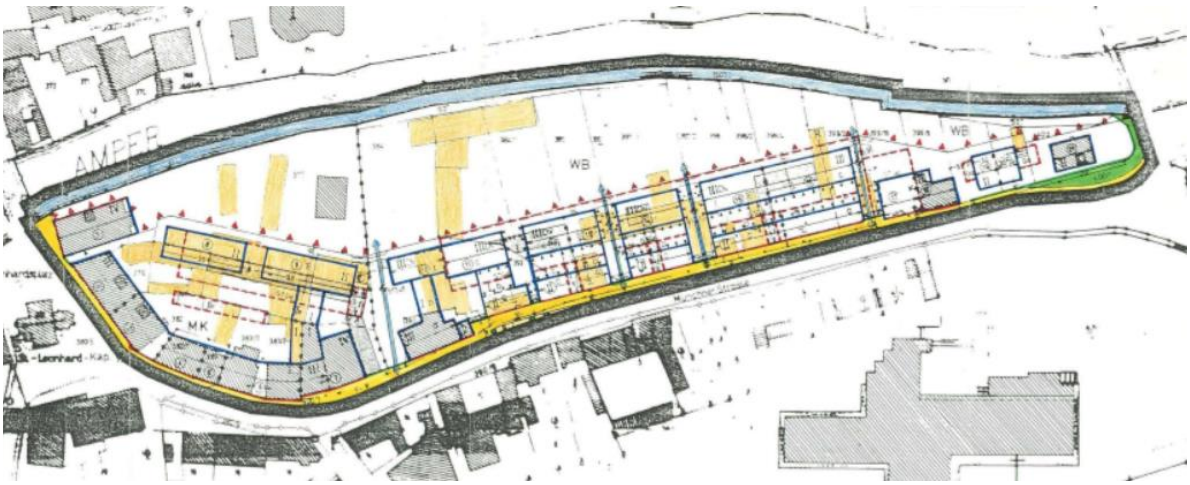
Bebauungsplan Nr. 32 „Bullachstr.“ ruht



Stadtrat 02.05.2022

Momentan nach rechtskräftigen B-Plan 32 gültig	Zukünftig nach B-Plan 1.4 gültig
MI, WA keine VS zulässig auch Ausnahmen ausgeschlossen.	**allgemein zulässig** - Billard Cafés und Dart Clubs - Diskotheken und Tanzlokale - Internetcafes - Kinos **Ausnahmsweise** Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, **Wettbüros**

Bebauungsplan Nr. 34. 1 “ Nördlich der Münchner Straße“ aus dem Jahr 1990



Stadtrat 02.05.2022

Momentan nach rechtskräftigen B-Plan 34/1 gültig	Zukünftig nach B-Plan 1.4 gültig
Gebietskategorie Besonderes Wohngebiet WB, Kerngebiet MK ohne Einschränkungen zu VS -nach BauNVO **WB** nicht kerngebietstypische **ausnahmsweise zulässig**, kerngebietstypische **unzulässig** -- **MK allgemein zulässig**	**allgemein zulässig** - Billard Cafés und Dart Clubs - Diskotheken und Tanzlokale - Internetcafes - Kinos **Ausnahmsweise** Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, **Wettbüros**

Anmerkung
Kein Ausschluss von Vergnügungsstätten im alten B-Plan. Zukünftig kann nur ein Teil der neuen Festsetzungen aufgrund der gültigen Gebietskategorie umgesetzt werden.

Fazit:

Momentan sind 9 Bebauungspläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1.4 vorhanden. In einigen sind die Vergnügungsstätten ausgeschlossen, in manchen allerdings nicht und so sind diese gem. der Gebietskategorie zulässig.

Die Bebauungspläne wurden zu unterschiedlichen Zeiten rechtskräftig und so sind auch unterschiedliche BauNVO maßgebend. Um die bisherigen Möglichkeiten nicht einzuschränken, wurde bei der Festsetzung 1.1 ergänzend hinzugenommen: „*Die Gebietskategorie und die dazugehörige BauNVO der rechtskräftigen Bebauungspläne gelten unverändert weiter.“*

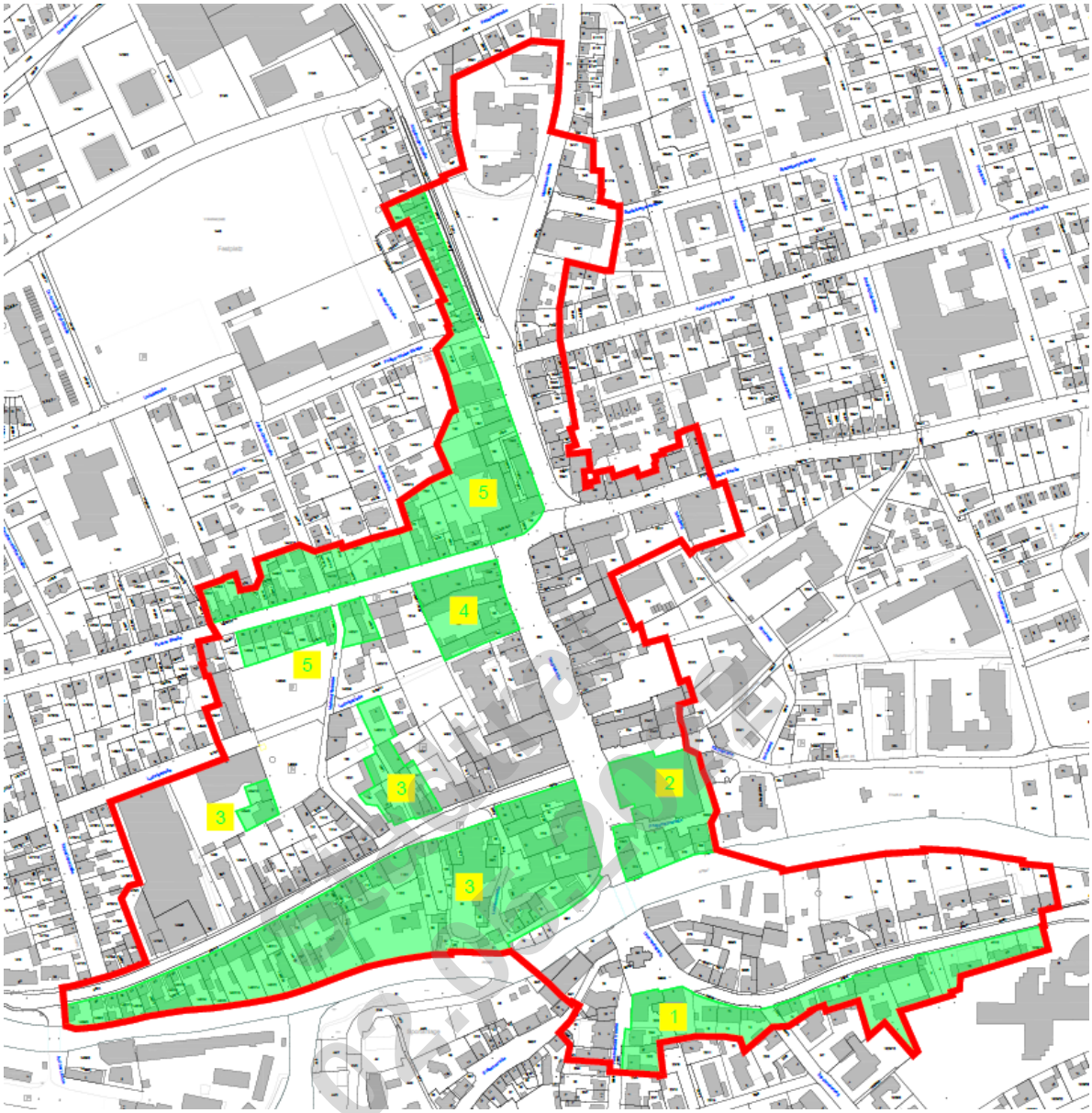
Zusammenfassend kann man feststellen, dass meistens die Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind. Der BBP 1.4 schafft also die Möglichkeit für Vergnügungsstätten in seinem Geltungsbereich. Wichtig ist die Weiterführung des B-Planes 99. Gesamtstadt, damit die anderen Eignungsgebiete entsprechend gesichert werden und so eine Ansiedlung der Vergnügungsstätten gesteuert wird.

Stadtrat 02.05.2022

6 Bereiche nach § 34 BauGB

6.1 Analyse und Beurteilung:

Im Umgriff des Bebauungsplanes 1.4 „Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt“ befinden sich insgesamt 5 Bereiche, welche keine Festsetzungen durch einen Bebauungsplan haben und so nach § 34 BauGB beurteilt werden müssen. Dabei ist es wichtig, die vorherrschende Nutzung zu erarbeiten, um so die Prägung und die Gebietskategorie gem. BauNVO ermitteln zu können.



Beurteilung der einzelnen Bereiche:

Bereich 1:



Der Bereich 1 umfasst folgende Grundstücke mit den Fl.Nrn. : 1629/10, 401/2, 1, 4, 6, 5, 8, 10, 14, 16, 19, 18, 20, 20/3, 20/4, 22/2

In diesem Bereich liegen Flächen südlich der Münchner Straße, Teile des Leonhardsplatzes und der Fürstenfelder Straße. Die Nutzung ist geprägt von Einzelhandel-, Gewerbe- und Wohnnutzung sowie Schank- und Speisewirtschaften. Hierbei ist die Verteilung unterschiedlich, verteilt teils geschossweise teils gebäudeweise. Die Wohnnutzung ist überwiegend ab dem 1. OG angesiedelt.

Beurteilung:

Tendenz zum Mischgebiet **(MI überwiegend durch Gewerbe geprägt)** und am Ende in Richtung Innenstadt ab Stockmeierweg Kerngebiet MK.
Nördlich hiervon ist im Bebauungsplan 34/1 im vorderen Bereich MK vorgesehen und im restlichen Bereich WB mit Wohnnutzung in zweiter Reihe und Ausschluss von Wohnnutzung an der Münchner Straße.

Fazit:
Momentan sind aufgrund der Beurteilung und Kategorisierung des Bereiches 1 in **MI** (überwiegend durch Gewerbe geprägt) und somit **nicht MK typische** Vergnügungsstätten allgemein zulässig und **MK typische** Vergnügungsstätten unzulässig. Im **MK** geprägten Bereich sind **nicht MK typische** und **MK typische** Vergnügungsstätten möglich.
Durch den B-Plan 1.4 werden diese in ihrer Unterart und in ihrer Lage eingeschränkt, um so eine Steuerung der Vergnügungsstätten zu erreichen.

Bereich 2:

Stadtrat 02.05.2022



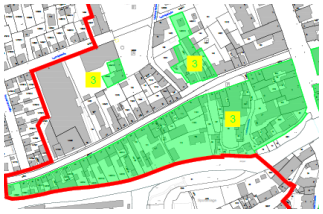
Der Bereich 2 umfasst folgende Grundstücke mit den Fl.Nrn.: 368, 370, 371, 372, 374, 374/2, 362

Dieser Bereich umfasst den südöstlichen Teil der Hauptstraße, die Pruggmayrstraße und die südliche Kirchstraße.
Die Nutzung ist geprägt von Einzelhandel, öffentlichen Gebäuden und Dienstleistungen (Sparkassengebäude) sowie Schank- und Speisewirtschaften und einem geringen Wohnanteil. Dieser ist ab dem 1. OG vorhanden.

Beurteilung:
Tendenz zum Kerngebiet, da auch nördlich angrenzend im B-Plan 2 MK festgesetzt ist. Aufgrund der vorherrschenden Nutzung, liegt hier eher der Gebietscharakter eines Kerngebietes vor. Die Nutzungen (Einzelhandelsnutzungen, Handelsbetriebe, Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur) überörtlicher, größerer Einzugsbereich mit starkem Publikumsverkehr (Bank, Standesamt, öffentlicher Platz mit Brunnen).

Fazit:
Aufgrund der vorherrschenden Nutzung, Einschätzung als Kerngebiet **MK**.
Momentan sind aufgrund der Beurteilung und Kategorisierung des Bereiches 2 in MK, die momentan ausnahmsweise und auch uneingeschränkt zulässigen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten möglich.
Durch den B-Plan 1.4 werden diese weiterhin möglich sein, allerdings mit Einschränkung in ihrer Unterart und in ihrer Lage, um dadurch eine Steuerung der Vergnügungsstätten zu erreichen.

Bereiche 3:



Der Bereich 3 umfasst folgende Grundstücke mit den Fl.Nrn. : 1484/10, 1484/8, 1482/10, 134, 135/1, 136/1, 136, 137/1, 139, 141, 94/2, 94/0, 97/0, 92, 92/1, 5 , 68, 68/2, 68/1, 75, 76, 78, 79, 81, 84, 86, 89, 92, 97/0, 97/3, 97/2, 95, 96, 98, 98/2, 99, 104, 105, 106, 107, 109, 110, 110/1, 110/2, 112, 113, 115, 116, 118, 119, 119/1, 119/2, 119/3, 121, 123, 350, 1487/9, 1487/11, 1487/16, 1487/2, 1487/14, 1487/15, 1487/3, 1487/4, 1487/10, 1487/5, 1487/6, 1487/7, 1487/8, 1487/12, 1488, 1488/2, 1488/3

Dieser Bereich umfasst den süd-westlichen Bereich der Hauptstraße, Ledererstraße und einen Teil südlich der Schöngeisinger Straße. Die Nutzung ist im Bereich der Hauptstraße bis Ledererstraße stark geprägt von Einzelhandel, Gewerbe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Wohnen. In Richtung Westen nimmt die Wohnnutzung zu.

Beurteilung:
Im Bereich Hauptstraße / Lederer Straße zeigt sich aufgrund der vorhandenen Nutzung (Einzelhandel, wie Fuchsweber mit größerem Einzugsbereich, Geschäfte, Bank) eine eher MK Prägung. Im weiteren Verlauf des Bereiches nach Westen nimmt die Wohnnutzung und demzufolge MI Prägung (teilweise MI überwiegend durch Wohnen geprägt und Wohnen überwiegend durch Gewerbe geprägt). zu.

Fazit:
Momentan sind aufgrund der Beurteilung und Kategorisierung des Bereiches 3 in **MI** (überwiegend durch Gewerbe geprägt) **nicht MK typische** Vergnügungsstätten allgemein zulässig und **MK typische** Vergnügungsstätten unzulässig.
Im **MI** (überwiegend durch Wohnen geprägt) sind somit **nicht MK typische** Vergnügungsstätten unzulässig und **MK typische** Vergnügungsstätten unzulässig.
Im **MK** geprägten Bereich sind **nicht MK typische** und **MK typische** Vergnügungsstätten zulässig.

Durch den B-Plan 1.4 wird die Zulässigkeit der MK typischen Vergnügungsstätten in ihrer Unterart und in ihrer Lage eingeschränkt, um dadurch eine Steuerung der Vergnügungsstätten zu erreichen.

Stadtrat 02.05.2022

Bereich 4:



Der Bereich 4 umfasst folgende Grundstücke mit den Fl.Nrn. 164, 165, 168, 169/2, 168/1, 169, 169/1, 170

Dieser Bereich umfasst die Gebäude, welche sich am nord-westlichen Rand der Hauptstraße / Ecke Pucher Straße befinden. Die Nutzung ist geprägt durch Einzelhandel, Gewerbe und

Schank- und Speisewirtschaften mit einem geringen Wohnanteil ab dem 1. OG.

Beurteilung:
Durch die umgebende Bebauung mit Nutzung (Einzelhandel, Gewerbe, ...) ist der Bereich MK geprägt aufgrund der Lage in der Innenstadt, im Zentrum, im Mittelpunkt.
Die Anzahl der Einwohner ist hier höher, allerdings die Anzahl der Gewerbeeinrichtungen ist dem Bereich 5 im Verhältnis gleich. Der Bereich ist dem Kerngebiet zuzuordnen.

Fazit:
Momentan sind aufgrund der Beurteilung und Kategorisierung des Bereiches 4 in MK die momentan ausnahmsweise und auch uneingeschränkt zulässigen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten möglich.
Durch den B-Plan 1.4 werden diese in ihrer Unterart und in ihrer Lage eingeschränkt um dadurch eine Steuerung der Vergnügungsstätten zu erreichen.

Stadtrat 02.05.2022

Bereich 5:



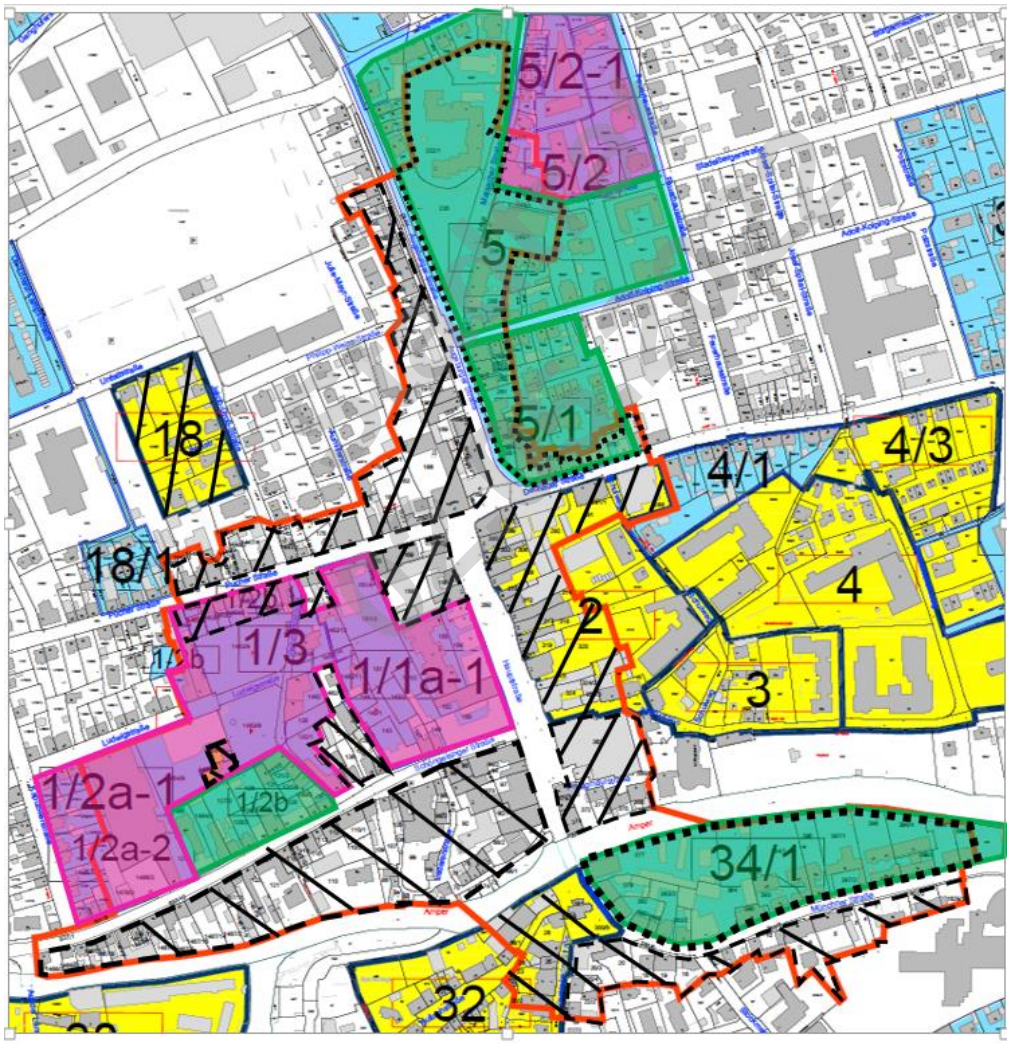
Der Bereich 5 umfasst folgende Grundstücke mit den Fl.Nrn. : 1483/4, 1483/3, 1483/2, 1480/2, 1480, 1482/2, 1482/3, 1482/7, 1482/6, 1450/2, 1449/3, 1449/4, 1449/2, 1449/5, 1449/3, 1449/9, 1449/6, 1448/2, 1448/3, 1447/4, 1447/19, 1447/3, 1447/10, 1447/11, 1447/2, 1447/12, 175, 177, 178, 5, 182, 182/1, 182/2, 182/3, 178/1, 183/1, 183, 186, 189, 189/2, 189/3, 189/4, 189/5, 189/6, 188/2, 190, 190/1, 190/2, 190/3, 191, 192, 192/2, 192/1, 194/2, 194, 195, 196, 197, 198, 200, 199, 201/1, 203/2, 277/3

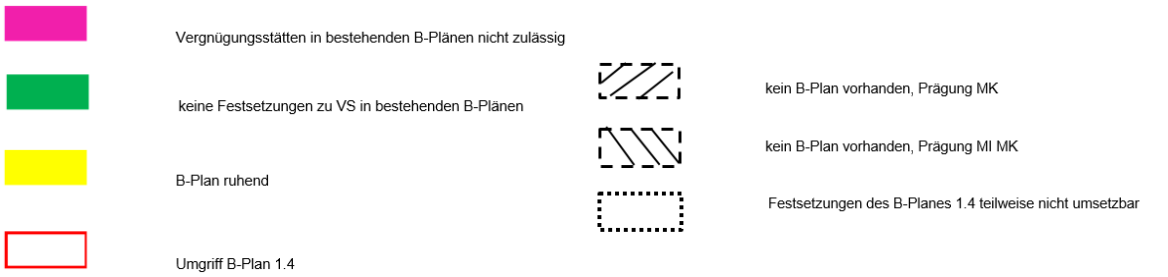
Der zweitgrößte Bereich umfasst die nördliche Pucher Str., Ecke Hauptstraße – Augsburgerstraße und einen Teil der Dachauer Str. Die Nutzung ist geprägt von Einzelhandel, Gewerbe, Schank- und Speisewirtschaften, öffentlichen Gebäuden sowie von Wohnen überwiegend ab dem 1. OG.

Beurteilung:
Durch die umgebende Bebauung mit Nutzung ist der Bereich MK geprägt. Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe, Optiker, öffentliche Einrichtung, wie das Rathaus mit Oberbürgermeister. Die Anzahl der Einwohner ist hier geringer. Das Gewerbe überwiegt hier deutlich. Der Bereich ist somit eindeutig dem Kerngebiet zuzuordnen.

Fazit:
Momentan sind aufgrund der Beurteilung und Kategorisierung des Bereiches 5 in MK die momentan ausnahmsweise und auch uneingeschränkt zulässigen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten möglich.
Durch den B-Plan 1.4 werden diese in ihrer Unterart und in ihrer Lage eingeschränkt, um so, eine Steuerung der Vergnügungsstätten zu erreichen.

6.2. Einschätzung und Fazit:





Bei den 5 Bereichen handelt es sich überwiegend um MI und MK geprägte Gebiete. In manchen Teilbereichen ist die Wohnnutzung größer in manchen geringer, was sich gesehen an der Gesamtfläche, ausgleicht.

Im Bereich des zukünftigen B-Planes 1.4 ist momentan eine Regelung der Vergnügungsstätten durch Ausschluss in B-Plänen vorhanden. Zukünftig würden hier die neuen Festsetzungen des 1.4 gelten. Der totale Ausschluss der VS, ob mk typisch oder nicht mk typisch, würde dann wegfallen. Die Gebietskategorie MK, die hier festgesetzt wurde, ermöglicht in allen bisherigen und in der aktuellen BauNVO VS als mk typisch, wie auch nicht mk typisch, mit einer allgemeinen Zulässigkeit.

In den übrigen Bereichen mit B-Plänen sind VS nicht ausgeschlossen. Demzufolge greift die damals entsprechend gültige BauNVO. Dies führt bei einigen B-Plänen zu Konflikten, da nach BauNVO in den jetzt festgesetzten Gebietskategorien diese Festsetzungen des zukünftigen BBP 1.4 (allgemeine und ausnahmsweise Zulässigkeit) nicht festsetzbar sind. Die zukünftigen Festsetzungen sind hier also nicht vollständig und nur da wo die bisherige BauNVO dies zulässt, umsetzbar.

MK typische Nutzungen, lt. B-Plan 1.4 allgemein und ausnahmsweise zulässig, sind zukünftig nur in den Bereichen der bestehenden B-Pläne mit einer Gebietskategorie MK möglich. Das betrifft 5 von 9 B-Plänen. Bereiche ohne B-Plan sind MK und / oder MI geprägt. Hier trifft ebenfalls eine Zulässigkeit nur im Bereich der MK Prägung zu.

Darüberhinaus wurde klar definiert, dass die Zulässigkeit der bisherigen *Gebietskategorien und die dazugehörige BauNVO der rechtskräftigen Bebauungspläne sowie die mit den Gebietskategorien verbundenen* ***Zulässigkeiten*** *unverändert weiter gelten. Eine Änderung findet lediglich in der Zulässigkeit in den Bebauungsplänen statt. So sind Vergnügungsstätten jetzt zum Teil möglich wo sie bisher ausgeschlossen waren. Allerdings wird klargestellt, dass die Zulässigkeit allgemein oder auch ausnahmsweise* ***nur nach immissionsschutztechnischer Prüfung zulässig ist.*** *Damit soll gewährleistet werden, dass diese Nutzungen nur zulässig* sind, wenn der Nachweis der Verträglichkeit gem. § 15 BauNVO mit der umgebenden Bebauung erbracht werden kann und keine unzumutbaren Belästigungen bzw. Störungen von den Nutzungen ausgehen.

Stadtrat 02.05.2022

Stadtrat
02.05.2022

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2721/2022

30. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Schule Nord Freifläche Bauabschnitt II, Vergabe Landschaftsbauarbeiten			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	14.04.2022	
Verfasser	Lichtenberg, Christian	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	45 Hochbau	Abzeichnung OB:		

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Stadtrat	Entscheidung	02.05.2022	Ö

Stadtrat 02.05.2022

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Vergabe der Landschaftsbauarbeiten an die Firma

Schernthaner GmbH
Eichenstraße 11 a
82061 Neuried

zum Bruttopreis von 205.324,91 €.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	Kenntnis
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

Klimarelevanz			mittel		
Umweltauswirkungen			mittel		
Finanzielle Auswirkungen			Ja		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung			Ja		340.000 €
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag			Ja		205.324 €
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			rd.	305.000 €	
Folgekosten	Monatlich			€	

Stadtrat 02.05.2022

Sachvortrag:

Im Rahmen der öffentlichen Ausschreibung gemäß VOB auf der Vergabeplattform der Deutschen e-Vergabe wurde das Leistungsverzeichnis von 4 Firmen heruntergeladen.
2 Firmen haben zur Submission am 28.03.2022 ein Angebot abgegeben.

Die kalkulierten Kosten laut Kostenberechnung lagen bei brutto 230.815,96 €.

Die geprüften Angebotssummen für die Landschaftsbauarbeiten liegen zwischen brutto 205.324,91 €.und 225.294,61 €.

Der günstigste Bieter ist Fa. Schernthaner GmbH aus Neuried mit einer Angebotssumme von brutto 205.324,91 €.
Die Maßnahmen werden im August 2022 realisiert.

Fa. Schernthaner ist dem Fachplaner als zuverlässige Firma bekannt.
Da es sich um das wirtschaftlichste Angebot handelt und das Angebot unter der Kostenberechnung liegt, empfiehlt die Verwaltung die Vergabe der Landschaftsbauarbeiten an den günstigsten Bieter, die Firma

Schernthaner GmbH
Eichenstraße 11 a
82061 Neuried

zum Gesamtpreis von 205.324,91 € incl. 19 % MwSt.

Stadtrat
02.05.2022

Stadtrat
02.05.2022