Sitzungsunterlagen

35. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

18.10.2023

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Einladung öffentl. 5

Vorlagendokumente

TOP Ö 3 Bebauungsplan Nr. 36/1 "Am Krebsenbach Nord"; Vorstellung der neuen Planung, Beschluss des Vorentwurfes

Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3022/2023 7

Anlage 1 STR Grundsatzbeschluss Sitzungsvorlage vom 29.06.2021 3022/2023 23

Anlage 2 Bürgerbeteiligung vom 27.04.2023 Dokumentation 3022/2023 33

Anlage 3 Städtebaulicher Entwurf Stand 05 2023 3022/2023 39

Anlage 4 Städtebaulicher Entwurf Stand 09 2023 3022/2023 41

Anlage 5.1 BBP 36-1 Planzeichnung 3022/2023 43

Anlage 5.2 BBP 36-1 Festsetzungen 3022/2023 45

Anlage 6 Umgriffsplan BBP 36-1 Aufstellungsbeschluss vom 24.06.2014 mit Ergänzung 3022/2023 61

TOP Ö 4 Projekt der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH "Am Waldfriedhof", Fl.Nr. 823, ehem. Waldfriedhofstr. 1; Bericht

Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3119/2023 63

Anlage Machbarkeitsstudie Wohnungsbaugesellschaft Lkr. FFB vom 25.09.2023 3119/2023 67

TOP Ö 5 Projektliste Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung; Bericht

Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3107/2023 133

Anlage Projektliste 2023-10-04 _Stand_13.09.2023 PBA 18.10.2023 3107/2023 139

TOP Ö 6 Neuerlass der Fahrradabstellplatzsatzung

Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3097/2023 141

Anlage 1-Entwurf Satzung 3097/2023 145

Anlage 2-Begründung 3097/2023 151

Anlage 3-Synopse 3097/2023 153

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

Bauamt / sr.
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, 04.10.2023

Einladung zur 35. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu der am **Mittwoch, 18.10.2023, 18:00 Uhr**, im großen Sitzungssaal des Rathauses stattfindenden Sitzung **des Planungs- und Bauausschusses** ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

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

2. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift

3. Bebauungsplan Nr. 36/1 "Am Krebsenbach Nord";
   Vorstellung der neuen Planung, Beschluss des Vorentwurfes

4. Projekt der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH "Am Waldfriedhof", Fl.Nr. 823, ehem. Waldfriedhofstr. 1; Bericht

5. Projektliste Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung; Bericht

6. Neuerlass der Fahrradabstellplatzsatzung

7. Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil:

1. Genehmigung der nichtöffentlichen Niederschrift
2. Grundstücksangelegenheiten
3. Grundstücksangelegenheiten
4. Verschiedenes

Freundliche Grüße

Christian Stangl
2. Bürgermeister

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3022/2023

35. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Bebauungsplan Nr. 36/1 "Am Krebsenbach Nord"; Vorstellung der neuen Planung, Beschluss des Vorentwurfes		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:	41 - Er	Erstelldatum	12.05.2023
Verfasser	Erber, Elvira	Zuständiges Amt	Amt 4
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	18.10.2023	Ö

Anlagen:	1. STR 29.06.2021 Grundsatzbeschluss Sitzungsvorlage 2. Dokumentation der Bürgerbeteiligung vom 27.04.2023 3. Städtebaulicher Entwurf Stand 05/ 2023 4. Städtebaulicher Entwurf Stand 09/ 2023 5. Bebauungsplan Vorentwurf Nr. 36/1 „Am Krebsenbach Nord“ mit Festsetzungen 6. Umgriff Bebauungsplan Nr. 36/1 „Am Krebsenbach Nord“

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:

1. Dem vorgestellten Bebauungsplan Vorentwurf (Anlage 5) wird grundsätzlich zugestimmt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, erforderliche redaktionelle und formale Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen und auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Vorentwurf trägt die neue Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 36/1 „Am Krebsenbach Nord“ mit Datum des Planungs- und Bauausschuss vom 18.10.2023.

Referent/in	StR Britzelmair / CSU		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		unbekannt		€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€	
Folgekosten			€	

Sachvortrag:

I. Bisheriger Stand/ Verfahren

Die Entwicklung des unweit des Zentrum gelegenen Gebietes von 4 ha begann vor fast 10 Jahren. Nach dem Aufstellungsbeschluss 2014 wurden verschiedenste Entwürfe (Entwurf Stand PBA vom 18.04.2018 als Info siehe Anlage 1 Grundsatzbeschluss) ausgearbeitet.





Der Eigentümerwechsel und die damit verbundenen neuen Planungsabsichten machten einen Grundsatzbeschluss am 29.06.2021 (siehe Anlage 1) notwendig. Folgende Eckdaten zur Entwicklung des Gebietes wurden beschlossen:

- Anteil Wohnbauland: 60 – 65%
- Anteil Öffentliche Grünflächen: 30 – 25 %
- Anteil Erschließungsflächen: ca. 10 %
- Geschossigkeit: II +T, tw. III + T
- GFZ (netto): 0,90 – 0,95

In der Folge wurden drei Workshops im Jahr 2022 durchgeführt, die ihren Abschluss in einer Bürgerbeteiligung im April 2023 (siehe Punkt II) fanden.

II. Bürgerbeteiligungstermin am 27.04.2023 (Dokumentation Anlage 2)

Die Bürgerbeteiligung erfolgte im Rahmen einer Onlinebeteiligung, die vom 17.04. – 07.05.23 durchgeführt wurde. Ergänzend organisierte die ISR im Auftrag der DLE mit Unterstützung der Stadt einen Informationsabend im Veranstaltungsforum. In der Form eines offenen „Infomarktes“ konnten sich rd. 150 Bürgerinnen und Bürger über die aktuelles Planung am 27.04.23 im Säulensaal des Veranstaltungsforums an 7 Stellwänden informieren und sich mit Fachleuten und Planern (Verkehr, Landschaftsplanung, Städte- und Hochbau sowie Gutachtern), Eigentümervertretern und Vertretern aus Politik und Verwaltung (OB Raff und OB Götz sowie einigen Stadträten und Mitarbeitern der Verwaltung aus SG 34 Straßenverkehrsbehörde, SG 41 Stadtplanung, SG 43 Stadtentwicklung sowie der Polizei) austauschen und diskutieren.



Themen der 7 Stellwände:

- Städtebau
- Klimaresilienz – Grün- und Freiraum
- Hoch- und Grundwasser
- Äußere Verkehrliche Erschließung
- Mobilitätskonzept
- Nachbarschaft
- Wohnbedarf - Genossenschaft

Während des gesamten Prozesses/ Dauer der Entwicklung der Fläche am Krebsenbach ist die im Rahmen der Onlinebeteiligung erstellte Beteiligungsseite https://www.wohnprojekte-im-dialog.de auch weiterhin online. Hier können sich die Bürgerinnen und Bürger auch weiterhin jederzeit über das Projekt und den Planungsstand informieren.

Im Folgenden ist dargelegt, wie im Weiteren auf die Anregungen (siehe auch Dokumentation vom 27.04.23 Anlage 2) der Bürger eingegangen wird:

Punkt vorgebracht am 27.04.23 Thementisch/ Stellwand Städtebau	Lösung/ wie wurde damit weiter umgegangen?
• Höhe der Bebauung am Krebsenbach • Verlust des Gebietscharakters (hohe Dichte)	• Reduzierung auf zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss • Dichte des Gebiets entspricht dem Grundsatzbeschluss. Die höhere Bebauung im Zentrum ist vertretbar in Zusammenhang sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
• Lage der Kita (Bringverkehr)	• Bau der Kita funktioniert unabhängig vom übrigen Quartier o Unmittelbare Lage am Grünraum o Nutzung altern. Mobilitätsformen (Reduzierung Bringverkehr) o Angebot insb. für Anwohner*innen im Umfeld (Reduzierung Bringverkehr)
• Bauzeit	• Baustellenlogistikplanung wird zum gegebenen Zeitpunkt erarbeitet; nicht Bebauungsplanrelevant
• Verlagerung der geplanten Tiefgaragenein- und -ausfahrt an der Straße Am Krebsenbach (Immissionen durch Lärm und Blendung)	• Berücksichtigung von Gebäuden durch Verschiebung der Zufahrten

Punkt vorgebracht am 27.04.23 Thementisch/ Stellwand Klimaresilienz Grün und Freiraum	Lösung/ wie wurde damit weiter umgegangen?
• Energiekonzept • Nahwärme für das neue und alte Wohngebiet • Fernwärmeanschluss	• Energiekonzept wird im weiteren Bebauungsplanverfahren erarbeitet • Die Errichtung von Nah- und Fernwärme ist vorgesehen, die tatsächliche Nutzung wird geprüft o Photovoltaik-Anlagen auf Dächern vorgesehen
• Erhalt des Baumes an der Kreuzung Zum Krebsenbach/Nelkenstraße • Erhalt Baum (403/16) • Erhalt des kleinen Wäldchens	• Die Bäume im Kreuzungsbereich Krebsenbach/Nelkenstraße sowie auf dem Flurstück 403/16 werden erhalten. Die genaue Erschließungsplanung folgt im weiteren Bauleitplanverfahren • Das kleine Wäldchen im Bereich des Krebsenbachs liegt außerhalb des Geltungsbereichs und wird erhalten
• Teilversiegelung der Parkplätze	• Oberirdische Stellplätze sind in sickerfähige Oberfläche oder in Pflaster mit offenen Fugen herzustellen
• Kaltluftschneisen • Offenes/grünes Quartier • Ansprechendes Naturleben • Fassadenbegrünung • Grünzug Verlegung von Mitte an den Krebsenbach • Naturbelassener Spielplatz	• Zentraler Grünzug ermöglicht eine Schneise zum Luftaustausch • Offenes/grünes Quartier sowie Naturleben durch Schaffung eines Grünzugs sowie eines Naturerfahrungsraums • Fassadenbegrünung ist im weiteren Verfahren zu prüfen • Grünzug im Zentrum des Quartiers für mehr Aufenthaltsqualität der Anwohner*innen • Naturbelassener Spielplatz (östlich des Plangebietes, Gestaltung im weiteren Verfahren zu konkretisieren)

Punkt vorgebracht am 27.04.23 Thementisch/ Stellwand Hoch- und Grundwasser	Lösung/ wie wurde damit weiter umgegangen?
• Hochwasser durch Oberflächengewässer (HQ extrem) • Hochwassereinfluss auf Tiefgaragen	• Hochwasserschutz: Maßnahme zur Regenwasserrückhaltung des Krebsenbachs wurde bereits in der Vergangenheit errichtet • Durch technische Maßnahmen (Einbau Rollkieskoffer) kann eine Betroffenheit der Nachbarschaft ausgeschlossen werden
• Erstellung eines Grundwassermodells • Grundwasserabsenkung, Gefährdung der Funktion der Grundwasserwärmepumpe, Haftung? • Wärmepumpen machen Lärm, Berücksichtigung in Planung • Wasserrechtlicher Nutzungstatbestand, Einbeziehung der Fachbehörde • Anhebung des Geländes durch Tiefgaragen kritisch (Beeinflussung Grundwasserstrom)	• Grundwassermodell kann dem Gutachten zum Grundwasseraufstau entnommen werden • Gefährdung der Grundwasserwärmepumpen ist abhängig von weiteren Parametern (benötigte Absenkung, Ausdehnung Baugrube, Untergrundverhältnisse) – siehe Gutachten zum Grundwasseraufstau • Die Verwendung von Wärmepumpen wird im weiteren Verfahren in einem Energiekonzept geprüft • Die entsprechenden Behörden werden im Verfahren beteiligt • Auswirkungen der Grundwassersituation durch Anheben des Geländes sind nicht zu erwarten; nähere Untersuchungen erfolgen im Zuge der Ausführungsplanung
• Vermessung der angrenzenden Grundstücke	• Anschlusshöhen der angrenzenden Grundstücke wurde aufgenommen
• Nachbarschaft durfte keine Keller bauen • Verschlechterungsverbot	• Errichtung von Kellern durch grund- und hochwasserangepasstes Bauen generell möglich • Es werden keine Auswirkungen auf die Nachbarschaft erwartet
• Gutachten der Bürgerinitiative	• Liegt trotz Anfrage bei der Bürgerinitiative den Projektbeteiligten nicht vor
• Versickerung bei Starkregenereignissen	• Versickerung ist auf dem Plangebiet grundsätzlich möglich ○ Im Straßenraum sollen Maßnahmen wie das Anlegen von Mulden und Baumpflanzungen umgesetzt, die dazu dienen, Niederschlagswassermengen effektiv aufzufangen und somit zur nachhaltigen Entwässerung beizutragen. ○ Zentrale Parkanlage dient als Retentionsfläche ○ Entwässerungsplanung erfolgt durch ein Fachbüro und wird im weiteren Verfahren erarbeitet

Punkt vorgebracht am 27.04.23 Thementisch/ Stellwand Äußere verkehrliche Erschließung	Lösung/ wie wurde damit weiter umgegangen?
• Überschreitung Tempolimit (durch Schüler:innen)	• durch Verkehrskontrollen zu prüfen; nicht Bebauungsplanrelevant
• Steigendes Verkehrsaufkommen (zu viele Wohneinheiten) • Reduzierung des Verkehrsaufkommens durch Einwohner:innen • Unattraktive alternative Verkehrsmittel	• Trotz Neuverkehren leistungsfähige Abwicklung der Verkehrsmengen an den umliegenen Knotenpunkte (vgl. Umgestaltung/Optimierung von Knotenpunkten) • Bereitstellung alternativer Angebote durch Sha-

	ring-Angebote und attraktive Rad- und Fußwegeverbindungen (gute Anbindung an ÖPNV) • Anbindung an Bus- und Fahrradinfrastruktur sehr gut; Nähe zum Bahnhof FFB
• Enge Bestandsstraßen • Verkehrsanbindung an Emmeringer Str. (ggf. mit Einbahn) • Durchgangsverkehr • Knotenpunkt: Veilchenstraße/Krebsenbach	• Umgestaltung/Optimierung von Knotenpunkten und Straßen z. B.: o Einbahnstraßenregelung, o Fahrradstraße, o Auflösung in zwei Knotenpunkte, o Teil- oder Vollsignalisierung, o Sperrung Abbiegermöglichkeit, o verkehrsberuhigter Bereich

Punkt vorgebracht am 27.04.23 Thementisch/ Stellwand Mobilitätskonzept	Lösung/ wie wurde damit weiter umgegangen?
• Tiefgaragen Zufahrt in Spielstraße	• Lage der Tiefgarage wurde verschoben
• Parkdruck im Bestand (vor den Häusern, Belegung durch Anhänger) und durch Schüler:innen (ca. 300 Schüler:innen) • Falschparker	• Vermeidung von Parkdruck im Quartier o Errichtung von ausreichend Stellplatzangebot (Tiefgaragen, private und öffentliche Parkmöglichkeiten) o Sharing-Angebote o Nähe zum ÖPNV o Reduzierung der Nachfrage u. a. durch verkehrsschwache Nutzungen (Seniorenwohnen) • Vermeidung von zusätzlichen Parkdruck durch das Planungsvorhaben o Reduzierung öffentliche Parkplätze, z.B. durch Fahrradstraße o Bewohnerparken, Kurzzeitparken; nicht Bebauungsplanrelevant • Schulisches Mobilitätsmanagement (vergünstigtes Jahresticket ÖPNV, Parken); nicht Bebauungsplanrelevant • Parkraumkontrollen; nicht Bebauungsplanrelevant
• Kita: Hol- und Bringverkehr	• Hol- und Bringverkehr der Kita im Verkehrsgutachten berücksichtigt

Punkt vorgebracht am 27.04.23 Thementisch/ Stellwand Nachbarschaft	Lösung/ wie wurde damit weiter umgegangen?
• Erhaltung des Gebietscharakters • Zu viele Wohneinheiten: passt nicht zu bestehenden Siedlungen	• Gebietscharakter, insbesondere an den Rändern im Übergang zur Quartiersmitte aufgegriffen • Zum Zentrum höhere Dichte und mehr Wohneinheiten zur Erfüllung des Wohnraumbedarfs
• Organisation Car-Sharing	• Keine baurechtliche Relevanz, ist im weiteren Verfahren zu prüfen
• Raum, Gemeinschaft	• Bereitstellung eines öffentlichen Platzes mit gastronomischem Angebot • Gemeinschafts- und Aufenthaltsraum im öffentlichen Grünzug
• Frühzeitige und regelmäßige Beteiligung, mehr Transparenz	• weitere Beteiligungsmöglichkeiten im Planverfahren (§§ 3 und 4 BauGB), o E-Mail Verteiler, Website

Punkt vorgebracht am 27.04.23 Thementisch/ Stellwand Wohnbedarf Gemeinschaft	Lösung/ wie wurde damit weiter umgegangen?
• Seniorenwohnen	• ca. 90 Seniorenwohnungen

III. Planungsstand vom 27.04.23 <-> Letzter Planungsstand 09/ 2023 (Anlage 3 + 4)

Die im Rahmen des Grundsatzbeschlusses am 29.06.2021 beschlossenen Eckpunkte (grau hinterlegt in der folgenden Tabelle) wurden in der weiteren Planung weitestgehend eingehalten. Durch die Fortschreibung des Bauleitplanverfahrens kommt es im weiteren Verfahren zu weiteren Konkretisierungen der grünordnerischen Festsetzungen im öffentlichen Straßenraum, der Parkanlage oder den Baugebieten, wodurch sich der Anteil an öffentlichen Grünflächen im Zuge des weiteren Verfahrens noch verändern werden. Die aktuellen Angaben sowie Daten zu Einwohnern und Stellplatzbedarf sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Diese Daten bildeten die Grundlage für die durchgeführten und nun vorliegenden Gutachten. Der Anteil der Wohnbaufläche ist mit ca. 60 % im unteren Bereich der Vorgaben. Der Anteil der öffentlichen Grünfläche liegt mit 25 % am Grundsatzbeschluss.

Allerdings sind hier die öffentlichen Grünflächen in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zum Beispiel noch nicht mit enthalten. Der Anteil der Erschließungsfläche liegt mit 11 % in etwa an der Vorgabe und kommt dem Ziel möglichst wenig Versiegelung sehr entgegen. Die Gesamt-GFZ befindet sich mit 0,99 leicht über den Vorgaben des Grundsatzbeschlusses.

		Grundsatzbeschluss PBA 29.06.21	**Letzter Stand 18.10.23**
1.	**Anteil Wohnbauland**	**60 – 65 %**	**64 %** (ca. 25.879 m²)
1.1	*Wohngrundstücke*	-	*60 % (ca. 24.370 m²)*
1.2	*Kitafläche*	-	*4 % (ca. 1.509 m²)*
2.	**Anteil Öffentliche Grünflächen**	**30 – 25 %**	**24 %** (ca. 9.701 m²)
2.1	*Öffentliche Grünfläche (Parkanlage 1 + Parkanlage 2 + öffentl. Begleitgrün)*	-	*19 % (ca. 7.662 m²)*
2.2	*Platzgrün (Quartiersplatz)*	-	*1 % (ca. 595 m²)*
2.3	*Private Grünflächen (öffentl. genutzte grüne Finger)*	-	*3 % (ca. 1.284 m²)*
2.4	*Private Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün)*	-	*1 % (ca. 160 m²)*
3.	**Anteil Erschließungsflächen**	**ca. 10 %**	**12 %** (ca. 4.782 m²)
3.1	*Ringerschließung*	-	*8 % (ca. 3.159 m²)*
3.2	*Quartiersplatz*	-	*3 % (ca. 1.163 m²)*
3.3	*Fuß- und Radweg (Enzianstraße, Margeritenstraße)*	-	*1 % (ca. 460 m²)*
4.	**Geschossigkeit**	**II +T, tw. III + T**	**I,II,II+T,III, III+T,V**
5.	**GRZ**	-	**0,35**
6.	**GFZ** (netto)	**0,90 – 0,95**	**0,99**

			Letzter Stand 18.10.23
7.	**Wohneinheiten (WE) / Einwohner (EW)**		**256 WE / 518 EW**
	Wohnen Randbebauung		*20 WE / 60 EW*
	Wohnen Mitte		*146 WE / 349 EW*
	Seniorenwohnen		*90 WE / 108 EW*
8.	**BGF**		**25.653 m²**
9.	**PKW** Stpl. lt. Mobilitätskonzept*	Individueller Wohnungsbau Randbebauung	1,7/ WE
		Grundstücksmitte freifinanziert	1,3/ WE
		Grundstücksmitte Genossenschaft	1,3/ WE
		Grundstücksmitte EOF gefördert	1,0/ WE
		Seniorenwohnen	0,5/ WE
	Kfz-Stellplatzbedarf		ca. 283 Stellplätze*
		Reguläres Wohnen	1 Stpl./ 25 m² Wfl.
		Seniorenwohnen	0,5/ WE
	Fahrrad-Stellplatzbedarf		ca. 621 Stellplätze*

(*aufgrund von Anpassungen im städtebaulichen Entwurf bestehen geringfügige Abweichungen in der Anzahl der Wohneinheiten, die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung noch nicht berücksichtigt worden sind. Die geringfügigen Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Berechnung des Stellplatzbedarfs sowie auf die Verkehrserzeugung.)

Städtebau:

Das *städtebauliche Konzept* vom 27.04.2023 wurde weiterentwickelt. Es greift nach wie vor die Gebäudetypologie aus der Nachbarschaft auf und führt diese in Form von Doppel- und Hofstrukturen in das Gebiet fort. Um sich in die Höhenentwicklung der bestehenden Siedlungsstrukturen einzufügen, werden die Gebäudekörper in den westlichen, nördlichen und überwiegend südlichen Teilbereichen mit zwei Vollgeschossen geplant.

Die in Richtung Gebietszentrum orientierten Gebäude weisen demgegenüber eine überwiegend dreigeschossige Bebauung auf, die an vereinzelten Stellen durch kleinteiligere Gebäudestrukturen aufgelockert wird. Im Bereich des südwestlich gelegenen *Quartierseingangs* fasst ein Hochpunkt mit fünf Geschossen die vorgesehene Platzsituation ein und betont diese städtebaulich. Die Geschossigkeiten spiegeln die vorgesehen Nutzungen wieder. Neben dem klassischen Wohnen in Form von Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäusern, sollen speziell ein Angebot für *Senioren-*

wohnen geschaffen werden. Auch die Einbindung von *genossenschaftlichem Wohnen*, sowie die Errichtung einer Kita sind vorgesehen.

Der *Quartiersplatz* soll zur Adressbildung und als Entree dienen. Zur Belebung dieses öffentlichen Raumes sind in den Erdgeschosszonen gastronomische Angebote sowie Nahversorger (wie Bäckerei oder Café) vorstellbar. Um der Klimaanpassung und dem Klimaschutz Rechnung zu tragen, soll eine Integration von grüner und blauer Infrastrukturen in die Platzgestalt vorgenommen werden.

Im *Zentrum der Planung* erstreckt sich in West-Ost-Ausrichtung ein *öffentlicher Grünzug*, der aufgrund seiner Lage für die zukünftigen Bewohner, sowie für die angrenzenden Nachbarn als grüne Mitte dienen soll. Der Grünraum schafft neben den ökologischen Aspekten auch soziale Angebote, wie Kinderspielplätze und Treffpunkte. In östlicher Richtung weitet sich der Grünzug zu einem Naturerfahrungsraum auf und bildet zusammen mit der südlich anknüpfenden Kita einen sensiblen Übergang zum Krebsenbach und dem angrenzenden Ortsrand von Fürstenfeldbruck.

Verkehr und Erschließung

Die Haupterschließung erfolgt über die Straße Zum Krebsenbach und bildet über eine westlich des Eingangsplatzes vorgesehene Erschließungsachse die interne Erschließung des Plangebiets. Das übrige Quartier ist *autofrei* gestaltet, sodass zahlreiche Möglichkeiten für direkte Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr bestehen.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist für die Randbebauung je Doppelhaushälfte ein oberirdischer Stellplatz oder Carport vorgesehen sowie ein weiterer Stellplatz in der Tiefgarage. Die übrigen Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen. Um den Pkw-Verkehr möglichst frühzeitig abzufangen, liegen die Zufahrten der Tiefgaragen unmittelbar nördlich und östlich des Quartiersplatzes.

Grünplanung

Zur Gestaltung des Ortsbildes sowie aus stadtökologischen und -klimatischen Gründen ist eine qualitative Durchbegrünung des Plangebietes vorgesehen. Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan zur Grünordnung getroffen, um ein durchgrüntes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen:

- Begrünung unbebauter Flächen
- Straßenbegleitende Begrünung mit Baumpflanzungen
- Begrünung oberirdischer Stellplatzflächen und Quartiersplatz
- Stellplätze mit sickerfähigen Oberflächen
- Baumfestsetzung in den öffentlichen und privaten Grünflächen
- Dach-, Carport- und Tiefgargenbegrünung
- Qualitativ hochwertige Gestaltung der „Grünen Mitte“ mit verschiedensten Spiel- und Sportangeboten
- Intensive Begrünung der Innenhöfe
- Bepflanzung aus Mischvegetation auf den privaten Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Grünfläche

Die Vorgaben der Gestaltungssatzung können durch die Planung eingehalten werden. Die notwendigen Bäume sind zum Teil in den privaten Grünfächen (Grünen

Finger) nachzuweisen. Für den Nachweis der privat zu pflanzenden Bäume sind jedoch keine öffentlichen Grünflächen von Nöten.

Verkehrsuntersuchung

Durch die Planung sind mit ca. 256 geplanten Wohneinheiten (inkl. genossenschaftliches Wohnen und Seniorenwohnen) sowie einer zweizügigen Kita rund 790 Kfz-Fahrten* pro Tag zu erwarten (aufgrund von Anpassungen im städtebaulichen Entwurf bestehen geringfügige Abweichungen in der Anzahl der Wohneinheiten, die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung noch nicht berücksichtigt worden sind. Die geringfügigen Änderungen haben aber keine wesentlichen Auswirkungen auf die Berechnung des Stellplatzbedarfs sowie auf die Verkehrserzeugung.).

1. Für die Verkehrsentwicklung im Prognose-Nullfall 2035 (Verkehrsentwicklung ohne Planvorhaben) konnte eine sehr gute/gute bis zu ungenügenden Leistungsfähigkeiten der umliegenden Knotenpunkte ermittelt werden. Besonders kritisch werden die Knotenpunkte entlang der Münchner Straße eingestuft. Um deren Verkehrsqualität langfristig zu verbessern, werden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung mehrere Maßnahmen aufgezeigt, die zu einer Verbesserung der verkehrlichen Situation rund um das Planungsvorhaben führen. Voll- oder Teilsignalisierung in Verbindung mit einer Aufweitung des Einmündungsbereiches am Knoten Zum Krebsenbach/ Münchner Straße (Verbesserung der Verkehrsqualität auf die QSV C). Die Aufweitung der Münchner Straße wird benötigt, um den Rückstau nach Norden zu reduzieren, indem ein weitgehend ungestörtes Vorbeifahren der Geradeausfahrenden an wartenden Linksabbiegern in die Straße Zum Krebsenbach ermöglicht wird. Weiterhin kann am Knotenpunt eine signalisierte Fußgängerfuhrt über die Münchner Straße realisiert werden. Der Beschluss zur Umsetzung als Voll- oder Teilsignalisierung erfolgt im weiteren Verfahren.
2. Umbau des Knotenpunkts Zum Krebsenbach / Rosenstraße / Veilchenstraße. Durch Optimierung der Verkehrsführung und Fahrbahngestaltung, soll die Anfahrt auf den Knotenpunkt abgebremst werden und die Verkehrssicherheit insbesondere für den Radverkehr (Schüler) verbessert werden.

Darüber hinaus werden im Verkehrsgutachten die folgenden weiteren Maßnahmen empfohlen, deren Umsetzung im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens untersucht wird:

- Ausbau des Knotens Oskar-v.-Miller-Straße/ Münchner Straße auf zwei Fahrstraßen für Linksabbieger von Süden und Rückbau der Dreiecksinsel (Verbesserung der Verkehrsqualität auf QSV E)
- Umgestaltung der Rosenstraße als Einbahnstraße in Nord-Süd-Richtung
- Sperrung des Linksabbiegers aus der östlichen Emmeringer Straße am Knotenpunkt Emmeringer Straße/ Enzianstraße, um Durchgangsverkehr innerhalb der bestehenden Blumensiedlung zu vermeiden

Gutachten zum Grundwasseraufstau

Im Plangebiet liegen hohe Grundwasserstände vor. Bei mittlerem Grundwasserstand beträgt der Abstand zur Oberfläche ca. 3 m, bei hohem Grundwasserstand ca. 2 m. Zur Untersuchung des Grundwasseraufstaus in Folge der Planung wurde ein Gutachten zur Untersuchung des Grundwasseraufstaus erstellt. Es zeigt sich, dass ins-

besondere im Bereich der geplanten Tiefgaragen und der größeren Gebäudekörper (Mehrgenerationenwohnen, Kita) ein hoher Anstau des Wassers am Gebäude und eine breitflächige Ausdehnung des Aufstaukegels vom Gebäude aus in Richtung Zustrom entstehen. Vor der südlich gelegenen Tiefgarage werden bei hohem Grundwasser die höchsten Aufstauungen von bis zu 0,19 m zu erwartet. Die maximale Ausdehnung des Grundwasseraufstaukegels beträgt dabei bis zu 52 m. Ohne technische Maßnahmen wären demnach die südlich des Plangebiets angrenzenden Gebäude durch die Grundwasseraufstauung betroffen. Aufgrund der abnehmenden Aufstauhöhe in Richtung des parabelförmig zulaufenden Aufstaukegels beträgt die Aufstauung an den unterirdischen Gebäudeteilen maximal 0,19 m.

Um eine Betroffenheit der Nachbarschaft auszuschließen, sollen durch den Einbau eines mindestens 0,30 m mächtigen Rollkieskoffers unter der Gründungssohle diese Aufstaumengen deutlich reduziert werden. Dadurch kann bei Umsetzung dieser Maßnahme nur noch für die beiden Tiefgaragen ein Grundwasseraufstau nachgewiesen werden. Durch den Einbau des Rollkieskoffers wird die umgebende Bebauung nicht mehr durch einen Grundwasseraufstau tangiert, die maximale Aufstauhöhe an der südlichen Tiefgarage beträgt 0,06 m. Um eine Gefährdung der Nachbarschaft durch aufstauendes Grundwasser auszuschließen, ist der Einbau eines Rollkieskoffers für alle Gebäude festgesetzt, die tiefer als der Hochwasserstand (ca. 2 m unter aktueller Geländeoberfläche) in den Boden einbinden. Die Gebäude innerhalb des Plangebiets werden hochwasserangepasst (Weiße Wanne) errichtet, sodass keine negativen Folgen durch Grundwasseraufstau für die geplante Bebauung sowie für die Nachbarschaft bestehen.

Schallgutachten

Durch die angrenzende Münchner Straße und Emmeringer Straße ist eine Vorbelastung durch Verkehrslärm bereits im Bestand erkennbar. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete) werden jedoch größtenteils eingehalten und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete, als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen deutlich unterschritten. Die schalltechnischen Auswirkungen des plangebietsbezogenen Neuverkehrs sind als unkritisch einzustufen.

Durch die verkehrliche Vorbelastung werden auch innerhalb des Plangebietes in den Straßen zugewandten Bereichen die Orientierungswerte für WA-Gebiete teilweise überschritten. Im Bebauungsplan werden daher dort gegebenenfalls passive Schallschutzmaßnahmen in Form von höheren Anforderungen an die Bau-Schalldämmung, sowie schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Im überwiegenden Teil des Plangebiets werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete unterschritten bzw. eingehalten.

IV. Überarbeiteter Rahmenplan (Stand 09/2023); BBP Plan Vorentwurf (Anl.4 + 5)



Der Bebauungsplanvorentwurf setzt die Vorgaben des städtebaulichen Konzepts unter Berücksichtigung der fachgutachterlichen Ergebnisse sowie der Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung präzise fest. Bereits in diesem frühen Planungsstand sind die städtebauliche und freiraumplanerische Qualitäten in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen kleinteilig aufgegriffen worden, um ein möglichst engen Rahmen für die weitere Planung vorzugeben:

- Engmaschige Abgrenzung der Baufelder als klare Vorgabe der Bebauung
- Präzise Regelung des ruhenden Verkehrs (1 Stellplatze/Caport je Doppelhaushälfte, Tiefgaragen) sowie deren Zufahrten

- Sicherung der geplanten Grünräume (Grünzug, grüne Finger, Straßenbegleitgrün, Innenhöfe), sowie der geplanten Bäume,Pflanzflächen und deren Pflanzqualitäten
- Festlegung direkter Wegeverbindungen sowie Sicherung der nordöstlichen Planstraße
- Festlegung der maximalen Vollgeschosse, der maximalen Firsthöhe, sowie der Firstrichtung der gestalterischen und hochbaulichen Planung
- Regelung der Außenwohnbereiche (Balkone) zur einheitlichen Gestaltung der öffentlichen, halb-öffentlichen und privaten Räume
- Darstellung der geplanten Erschließungsmaßnahmen in der Münchner Straße (Vollsignalisierung und Aufweitung der Straße) und der Rosenstraße (Verbesserte Straßenraumgestaltung)
- Planungsrechtliche Vorbereitung einer Kitafläche

Ausgleichsflächen

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Somit ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. Das Bewertungsverfahren behandelt Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen.

Das Ergebnis der Eingriffsbilanz zeigt, dass nach Realisierung der Planung ein Defizit von 6.954 Wertpunkten entsteht. Der plangebietsinterne Ausgleichswert beträgt 81 %, sodass 19 % extern ausgeglichen werden müssen. Der Ausgleich erfolgt auf Flächen die vom Vorhabenträger zur Verfügung gestellt werden.

Energiekonzept und Klimaschutz

Das Quartier soll im Betrieb klimaneutral sein. Im Quartier soll der Verbrauch von Energie reduziert, Ressourcen geschont und erneuerbare Energien genutzt werden. Die Gebäudekonzepte sollen sich auszeichnen durch eine hohe Eigenpassivität hinsichtlich des Wärme- und Kühlenergiebedarfs und der Tageslichtversorgung. Ein noch zu erarbeitendes Energiekonzept wird aufzeigen, wie die Energieversorgung im Quartier gestaltet wird. Es besteht die Möglichkeit, das Gebiet an die Fernwärme der Stadtwerke anzuschließen.
Folgende Punkte sind im weiteren Verfahren zu prüfen:

- Nutzung von Solarenergie (PV) in Kombination mit Elektromobilität unter der Berücksichtigung der Dachform, -gestaltung und –neigung sowie der Gebäudeorientierung und der Bepflanzung im Quartier
- hoher Energiestandard der Gebäude (mind. gesetzliche Vorgaben oder besser)
- Zukunftsfähige Energieversorgung (Klimaneutralität) und ressourcenschonender Unterhalt, mindestens energieautark oder Plusenergie
- Zukunftsfähige Bauweise in Hinblick auf den sommerlichen Komfort (sommerlicher Wärmeschutz)
- Nachhaltiges und kreislauffähiges Bauen unter Einbezug der Nutzung nachhaltiger Rohstoffe und Recyclingmaterialien, einer kompakteren Bauweise mit einheitlichen Baustandards und einem klimagerechten und klimaangepassten Bauen (regenerativer Energiegewinnung mit Vernetzung in das Mobilitätskonzept)
- Die CO_2-Bilanz der Baustoffe soll beachtet werden

- Ressourcenschonender Umgang mit Wasserhaltung unter Berücksichtigung der Kreislauffähigkeit (z.B. Nutzung des Grauwassers / Regenwassers)
- Freiräume sollen so gestaltet werden, dass sie künftigen klimatischen Bedingungen standhalten und negativen Einflüssen entgegenwirken.

Die geplante Bebauung geht aktuell zu Lasten von klimaaktiven Freiflächen. Zur Minimierung der Auswirkungen der Planung auf die Belüftungssituation und die thermische Belastung im Geltungsbereich und der angrenzenden Siedlungsfläche sind folgende Vorgaben, die auch der Klima-Resilienz des Plangebietes dienen und auf die lufthygienische Belastungssituation reagieren, im weiteren Verfahren zu prüfen. Dabei kann sich ein Zielkonflikt mit anderen Vorgaben ergeben. Künftige klimatische Veränderungen, wie Hitzewellen, Starkregenereignisse und Hochwasserereignisse sollen in der Planung mitbedacht werden.
Folgende Aspekte sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen:

- Minimierung des Überwärmungseffekts
- Verbesserung des Mikroklimas und Minimierung des Aufheizpotentials (z.B. durch Freiflächen mit hohem großkronigen Baumanteil als lokale Ausgleichsräume oder Verkehrsflächen mit hellen Oberflächen)
- Einbeziehung der relevanten Szenarien für Hochwasser- und Starkregenereignisse und deren Gefahrenpotenziale, inkl. Lösungsansätzen in die Planung
- Erhalt und Entwicklung zusammenhängender Gehölzflächen zur Frischluftproduktion und als Filter gegenüber dem Eintrag von Luftschadstoffen
- Einplanung von Gründächern mit ausreichender Substratdicke (>25 cm) und einer hohen Eigenverschattung (bei Möglichkeit ohne auf eine externe Bewässerung durch Trinkwasser zurückzugreifen)
- Berücksichtigung der Hauptwindrichtungen
- Schaffung von durchgehenden Ventilationsbahnen und Sicherung der „Barrierefreiheit“ des nächtlichen Kaltlufttransportes (z.B. durch die Vermeidung von Riegelbebauungen entgegen der Ausrichtung der bodennahen Strömungsverhältnisse)

Gestaltungshandbuch

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird ein Gestaltungshandbuch erarbeitet. Das Ziel des Handbuchs wird es sein, einheitliche Leitlinien und Regeln festzulegen, um in ganzheitlicher und nachhaltiger Weise die gestalterischen Qualitäten der Planung zu erhöhen.
Mögliche Inhalte des Gestaltungshandbuchs sind die Festlegung einer einheitlichen Dachlandschaft, die Gestaltung von Stellplätzen und Carports, die Dach- und Fassadengestaltung sowie ein Rahmen zur Farb- und Materialgebung.
Die Inhalte des Gestaltungshandbuchs sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Da es sich hierbei um Gestaltungsleitlinien handelt, die teilweise über den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans hinausgehen, soll die Bindungswirkung durch eine Regelung im Städtebaulichen Vertrag sichergestellt werden.

V. Änderungen (Anlage 6):

- Der im 24.06.2014 im Stadtrat gefasste Aufstellungsbeschluss wird beim Punkt Umgriff um die Kreuzung Münchner Straße/ Zum Krebsenbach sowie die Kreuzung Zum Krebsenbach / Rosenstraße / Veilchenstraße ergänzt. Der Grund besteht in der Notwendigkeit zur Verbesserung der Verkehrssituation.

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

TOP Ö 3

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2414/2021

18. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Grundsatzbeschluss zum Bereich B-Plan Nr. 36-1 "Am Krebsenbach Nord"		
TOP - Nr.	09	Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:		Erstelldatum	14.04.2021
Verfasser	Erber, Elvira	Zuständiges Amt	Amt 4
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung/ Entscheidung	23.06.2021 vertagt	N
2	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung/ Entscheidung	12.05.2021	N
3	**Stadtrat**	**Entscheidung**	**29.06.2021**	**Ö**

Anlagen:	
	1. Städtebaulicher Entwurf Stand 18.04.2018 2. Plan Bestandsbaurecht Stand 10.04.2018 3. Plan Verteilung RH, DH, MFH Stand 18.04.2021 4. Plan Grünflächen Stand 04 2021

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Den im Sachvortrag unter der Ziffer 3. formulierten Festlegungen und Zielen sowie den in den PBA-Sitzungen vom 12.05.2021 und 23.06.2021 eingeflossenen Anregungen wird zugestimmt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage das vorgelegte Rahmenkonzept mit dem Eigentümer weiter zu entwickeln.

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

24

Sachvortrag:

1. Bisheriger Stand/ Verfahren

- Aufstellungsbeschluss PBA 03.06.2014 STR 24.06.2014, PBA 16.07.2015
- PBA 16.07.2015 Beschluss Variante „Höfe“
- 25.10.2017 Infoveranstaltung mit Eigentümern/ Bürgerinitiative
- PBA 18.04.2018 **Info** (kein Beschluss) über Planungsstand mit allen Gutachtern



2. Anlass

Seit der letzten Vorstellung der Planung im PBA am 18.04.2018 (Anlage 1 Plan städtebaulicher Entwurf Stand 18.04.2018) sind 3 Jahre vergangen und seit dem letzten Beschluss über die Planung im PBA fast 6 Jahre. Mittlerweile haben wir für diesen Bereich, zusammen mit dem Eigentümer, ein Mobilitätskonzept sowie einen Teil eines Energiekonzeptes entwickelt.
Nun hat der Eigentümer gewechselt. Vor einem Termin mit dem neuen Eigentümer sollen nun die städtebaulichen Ziele als Grundvoraussetzung für die weitere städtebauliche Entwicklung definiert werden.

25

3. Festlegungen und Ziele

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, bei der weiteren Planung bzw. für die weiteren Verhandlungen mit dem Investor folgende Festlegungen und Ziele zu verfolgen:

A. <u>Bestandsbaurecht</u> (Anlage 2 Plan Bestandsbaurecht Stand 10.04.2018)

Das Bestandsbaurecht wird auf Grundlage des Schreibens der Rechtsanwaltskanzlei Döring und Spieß vom 10.04.2018 fixiert.

Eine Bebauung kann nach §35(2) nur angrenzend an die Margeritenstraße sowie entlang der Straße Zum Krebsenbach zugelassen werden, sofern keine öffentlichen Belange, wie u.a. das „Planungserfordernis“, beeinträchtigt sind. Darüber hinaus besteht kein Baurecht (Anlage 2 Plan Bestandsbaurecht Stand 10.04.2018).

B. Struktur

Die Struktur der bestehenden Bebauung wird aufgenommen und weiter entwickelt.

Die im Entwurf (Anlage 1 Plan städtebaulicher Entwurf Stand 18.04.2018) aufgezeigte Struktur mit der Aufteilung Gebäude und Freiflächen passt und erscheint auch heute noch sinnvoll. Der damalige Entwurf orientierte sich stark an der umgebenden, angrenzenden Bebauung aus Reihen und Einfamilienhäusern. Diese wurde an den Randbereichen des Entwurfes weitergeführt und hat sich im Bereich der Mitte verdichtet. Anstatt einer urbanen Mitte mit teilweise platzartigen Flächen soll nunmehr eine **„grüne Mitte"** entwickelt werden, welche sich zur Landschaft hin öffnet und sich mit dieser verzahnt.

Die bisherige Mischung aus Reihenhäusern (RH), Doppelhäusern (DH) und Mehrfamilienhäuser (MFH) (Anlage 3 Plan Verteilung RH, DH, MFH Stand 18.04.2018) entspricht nach wie vor den jetzigen Vorstellungen. Dabei ist diese Struktur mit ihrer Einteilung in RH, DH und MFH noch flexibel und kann durchaus in Ihrer Nutzung nicht in ihrem Standort noch verändert werden. Gemeint ist vor allem der Bereich in der Mitte. So könnte man sich hier z.B. auch eine Mischung aus Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern in einem Riegel vorstellen. Es wird hier auf **innovative Lösungen** gehofft.
Einzig bei der Nutzung der EG Zonen an der Mitte wird von der bisherigen Planung abgerückt. Eine Nutzung für gewerbliche Nutzung erscheint aufgrund der aktuellen Entwicklung in diesem Bereich nicht mehr möglich und umsetzbar.

26

C. Dichte

Die Dichte der bestehenden Planung wird aufgenommen und weiterentwickelt.

Der innenstadtnahe Standort ermöglicht die vorgeschlagene Dichte aufgrund der Lage. **Innen vor Außen** ist und sollte das Motto hier sein. Die Mischung aus verschiedensten Wohnformen könnte hier ein einmaliges Quartier entstehen lassen. Auf 4 ha ist durchaus ein innovatives Quartier nicht nur in klassischer Form aus Reihenhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern sondern auch als Town houses etc. denkbar. (Anlage 3; Plan: Verteilung RH, DH, MFH Stand 18.04.2021). Dabei soll nunmehr innerhalb des Kontingents von 40% Wohnraum mit Belegungsbindung (bezogen auf die neu geschaffene Geschossfläche für Wohnen) die Möglichkeit für andere Wohnformen wie **genossenschaftliches Wohnen** geschaffen werden.
Das Quartier hat Potential zukünftig nicht nur Familien oder Singles Wohnraum bieten zu können sondern kann auch betreuten Wohnformen Raum bieten. Hierzu ist vom Investor ein Wohnraumkonzept mit Darstellung der Zielgruppen und Wohnformen vorzulegen.
Aufgrund der Dichte von einer GFZ von 0,95 sind die vorgesehenen Freiräume möglich. Die Höhenentwicklung von der Mitte (hoch) nach Außen (niedriger) wird als städtebaulich verträglich erachtet und ermöglicht so die vorgesehenen Grünflächen.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, für die weitere Planung folgende Eckpunkte vorzugeben:

- Anteil Wohnbauland: 60 – 65%
- Anteil Öffentliche Grünflächen: 30 – 25 %
- Anteil Erschließungsflächen: ca. 10 %
- Geschossigkeit: II +T, tw. III + T
- GFZ (netto): 0,90 – 0,95

D. Klimaschutz und Mobilität

Es soll hinsichtlich Klimaschutz und Mobilität ein innovatives Quartier mit hoher städtebaulicher, stadträumlicher und ökologischer Qualität entstehen.

Im bisherigen Stand des Energiekonzeptes ist der jetzige städtebauliche Entwurf optimiert und verbessert worden. Das Energiekonzept stellt so eine wichtige Grundlage für die weitere Planung dar. Gerade in dem Bereich sollten die bisherigen **Stadtratsbeschlüsse** zur Anwendung kommen. Dies würde ein wichtigen Beitrag und ein wichtiges Zeichen setzen.

E. Quartiersmitte

27

In der Quartiersmitte sowie im östlichen Bereich werden öffentlich Grünflächen gesichert.

Fürstenfeldbruck bietet sich hier die Möglichkeit in einem innenstadtnahen Quartier nicht nur Wohnraum zu schaffen sondern auch die hierfür wichtigen Freiräume. Grünflächen bilden neben einem wichtigen Beitrag als Erholungsraum für die Bewohner selbst auch einen Beitrag für das städtische Klima. Deshalb wird vorgeschlagen, den im bisherigen Entwurf vom 18.04.2021 bestehenden Bereich der „Mitte“ in eine Grünfläche zu entwickeln. Die **„Grüne Mitte“** (Anlage 4 Plan Grünflächen Stand 04 2021) zieht sich dann zukünftig von Westen aus der bestehenden Baustruktur nach Osten in den bisher angedachten Grünbereich. Wie genau die Grünflächen genutzt werden sollen soll im weiteren Verfahren zusammen mit dem neuen Eigentümer entwickelt werden.

F. Kitastandort

Es wird ein Kitastandort gesichert.

Auch wenn zum derzeitigen Zeitpunkt eine Kita nicht gebraucht wird, so soll für die Zukunft der Standort gesichert werden, um auf einen gesamtstädtischen Bedarf reagieren zu können. Zwischenzeitlich kann der Standort als Spielplatzfläche genutzt werden. So entscheidet sich die Stadt *vorausschauend* für die kommende städtische Entwicklung Weichen zu stellen und auf die demographische Entwicklung gerade im Umland von München zu reagieren und einen entsprechenden Puffer zu schaffen.

G. Verkehr

Verkehrsfragen werden auf Grundlage der bisherigen Gutachten vertieft und fachlich gelöst.

Auf die damals vorgebrachten Einwände zum möglichen Verkehr durch das Baugebiet wurde in der Zwischenzeit eingegangen. In zahlreichen Untersuchungen/ Simulationen ist der Verkehr untersucht worden. Dabei stellte sich heraus, dass der Knotenpunkt Zum Krebsenbach/ Münchner Straße zum derzeitigen Zeitpunkt nicht mehr leistungsfähig ist und einer Überplanung mit Hilfe einer Lichtsignalanlage und eine Überarbeitung des Knotens Münchner Str./ Tulpenstraße/ Oskar-von Miller-Straße. ebenfalls notwendig macht, sobald ein Quartier in dieser Größe realisiert wird. Parallel erarbeitete ein externes Büro aufbauend auf der städtebaulichen Struktur vom 18.04.2018 ein Mobilitätskonzept. Bei der Konkretisierung der Angaben aus den Gutachten und aus dem Mobilitätskonzept wird der **Radverkehr** einen wichtigen Bestandteil einnehmen. Zum Radverkehr sind noch Detailuntersuchungen notwendig.

Darüber hinaus ist es wichtig, dass der neue Eigentümer die **Nachbarschaftsbeteiligung** in Form von Bürgerdialog o.ä. übernimmt unter Mithilfe der Stadt.

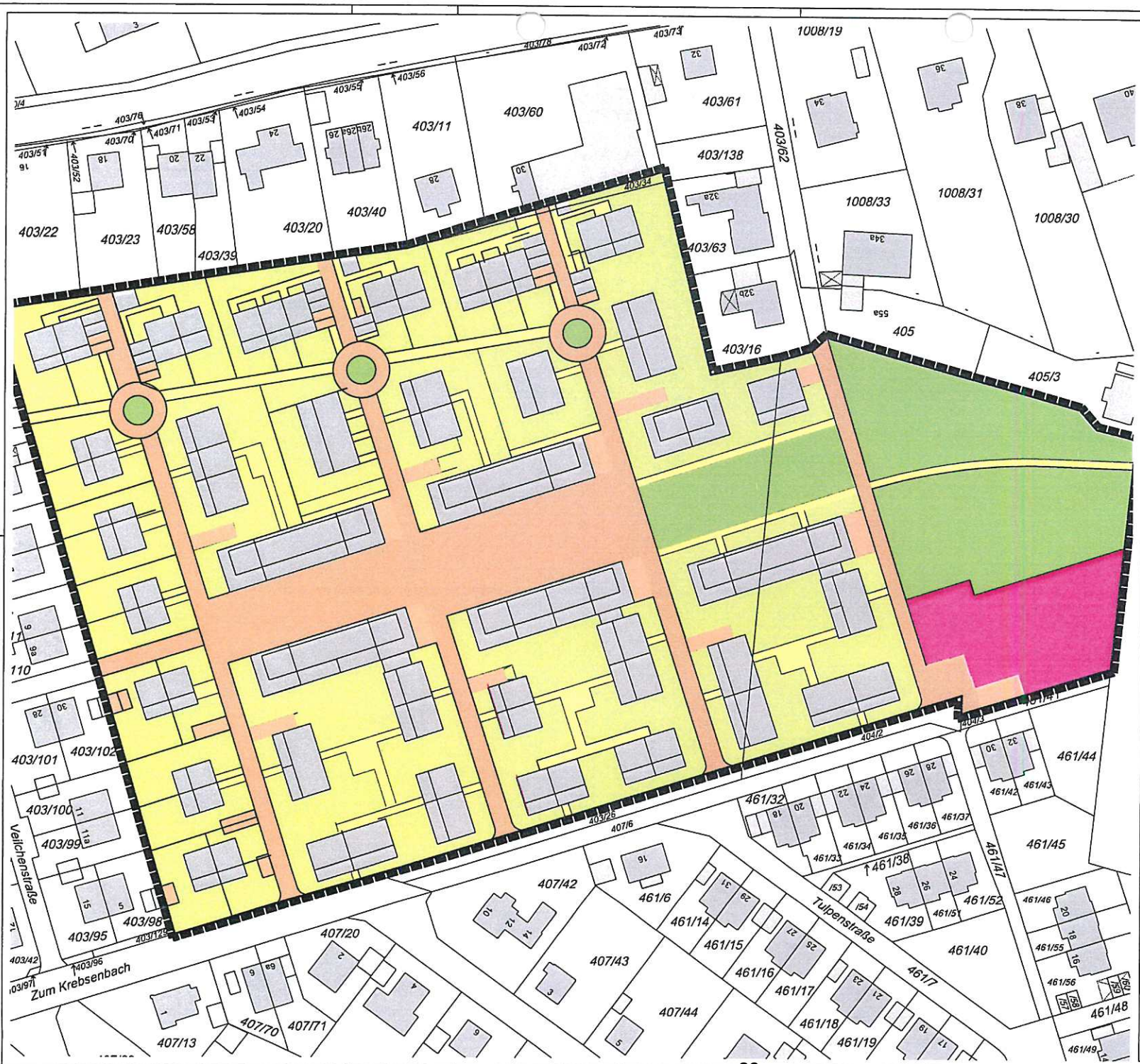
H. Zusätzliche Punkte

Seitens des Investors ist im Zuge der weiteren Planung folgendes vorzulegen:

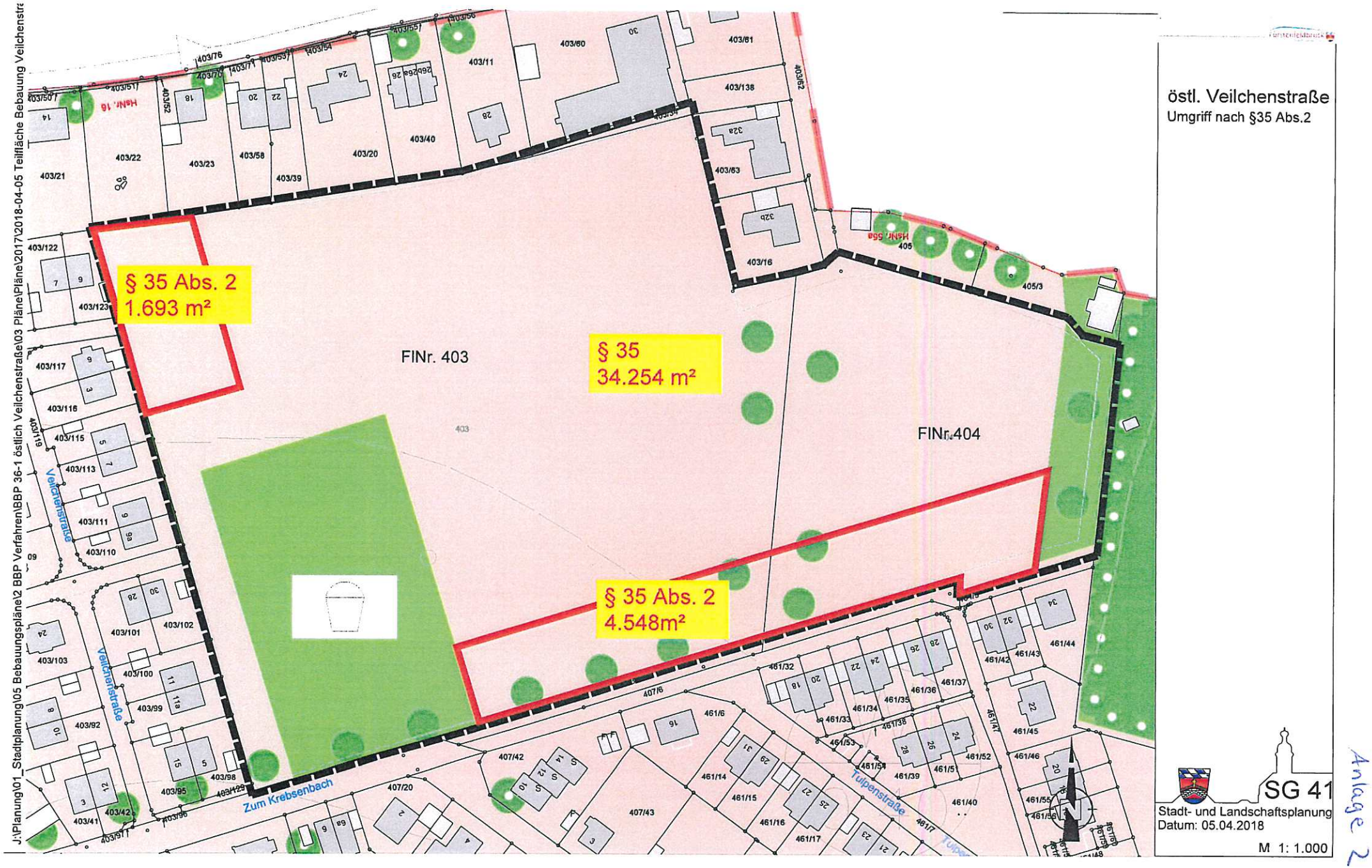
1. **Beteiligungskonzept** zur Einbindung der Nachbarschaft (Bürgerdialog o. ä.).sowie deren Durchführung

2. **Wohnraumkonzept** mit Darstellung der Zielgruppen und Wohnformen.

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


403/22
403/23
403/58
403/39
403/20
403/40
403/11
403/60
403/61
403/138
403/62
403/63
403/16
1008/19
1008/33
1008/31
1008/30
405
405/3
403/101
403/102
403/100
403/99
403/98
403/95
403/125
403/96
403/42
403/97
403/26
403/34
404/2
404/3
Veilchenstraße
Zum Krebsenbach
Tulpenstraße
407/42
407/43
407/44
407/20
407/13
407/70
407/71
461/6
461/14
461/15
461/16
461/17
461/18
461/19
461/32
461/33
461/34
461/35
461/36
461/37
461/38
461/39
461/40
461/44
461/45
461/46
461/47
461/48
461/49
461/51
461/52
461/55
461/56
461/59
Fürstenfeldbruck
Stadt. Land. Fluss
BBP östl. der Veilchenstr:
Stand 05.02.2018
N
M 1/500
SG 41
Stadt- und Landschaftsplanung
Datum: 05.02.2018

Anlage 1


J:\Planung\01_Stadtplanung\05 Bebauungspläne\2 BBP Verfahren\BBP 36-1 östlich Veilchenstraße\03 Pläne\Pläne\2017\2018-04-05 Teilfläche Bebauung Veilchenstra
§ 35 Abs. 2
1.693 m²
FINr. 403
§ 35
34.254 m²
FINr.404
§ 35 Abs. 2
4.548m²
Veilchenstraße
Zum Krebsenbach
Tulpenstraße
östl. Veilchenstraße
Umgriff nach §35 Abs.2
SG 41
Stadt- und Landschaftsplanung
Datum: 05.04.2018
M 1: 1.000
Anlage 2


Fürstenfeldbruck
Stadt · Land · Fluss
Legende:
RH (Reihenhäuser) = 6
DHH (Doppelhaushälften) = 20
MFH (Mehrfamilienhäuser) = 23
404
Veilchenstraße
Zum Krebsbenbach
Tulpenstraße
SG 41
Stadt- und Landschaftsplanung
Datum: 06.04.2021
Maßstab: 1: 1.000

Anlage 3


Fürstenfeldbruck
Stadt · Land · Fluss
Legende:
Schema Grün
(trichterförmiges Reinziehen)
Grün Bänder
Grün in Höfen
Veilchenstraße
Zum Krebsenbach
Tulpenstraße
N
SG 41
Stadt- und Landschaftsplanung
Datum: 06.04.2021
Maßstab: 1: 1.000

Anlage 4

DLE
DLE Group AG

Fürstenfeldbruck
Stadt · Land · Fluss



Am Krebsenbach
Fürstenfeldbruck

Info-Abend
am 27. April

ISR
Innovativ in Stadt + Raum

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Fläche „Am Krebsenbach“ in Fürstenfeldbruck soll vollumfassend entwickelt werden. Natürlich ökologisch nachhaltig und sozial bereichernd genauso wie verkehrlich verträglich und wirtschaftlich zukunftsfähig.

Nach einer drei-teiligen Workshop-Reihe im Jahr 2022, wurde am 27. April 2023 die stadtweite Öfentlichkeit zu einem Informationsabend ins Veranstaltungsforum Fürstenfeld eingeladen.

Nach einer grundlegenden Einführung in die Planung wurde an sieben Thementischen diskutiert. Brucker*innen, Fachplanung, Verwaltung und Entwickler tauschten sich über die Herausforderungen und Chancen „Am Krebsenbach“ aus.

Nachfolgend sind die Mitschriften der Themenstände aufgeführt.

Das Plenum der Abendveranstaltung



Städtebau

Informationen	Bedenken	Herausforderungen	Lösungen
"Mit dem Auto fahren ist cool" (Sagt man über Schüler*innen) und bequem	V zu hoch, passt nicht zur Umgebung -> muss angepasst werden -> der Klotz	Kompakte Bauzeit! NICHT 10 Jahre Kieslaster vor der Haustür	Höhere Gebäude ind Zentrum und niedriger zur Umgebung im Bestand
Wir haben nichts gegen die Entwicklung -> Hauptsache es wird schön. Die Entwürfe finde ich gut.	Kreuzungsbereich Tulpenstr./Zum Krebsenbach -> Verkehrsberuhigung? Dann auch in Umgebung umsetzen (Rosen, Tulpen, Nelken)	positiv zur Entwicklung -> "Verkehrsproblem" muss gelöst werden, "Deshalb kann ich mich noch nicht richtig trennen"	Kita-Bus Shuttle zur Kita einsammeln an einem Standort
Wir sollten kein Problem mit einer Entwicklung haben, Verkehrsproblem muss gelöst werden	Schüler*innen parken in der Wohnstraße, damit gibt es jetzt schon grpße Probleme. Mehr Verkehr kann nicht aufgenommen werden	Wo werden die ganzen Autos parken?	Grünstreifen aus der Mitte an die Straße Krebsenbach verlegen: Platz für Parken/Wenden Kita
DHL Mitarbeiter*innen & Schüler*innen parken das Quartier zu	Zum Krebsenbach Bebauung sollte gespiegelt werden, kein "Wand"-Charakter zum Gegenüber	Sind genügend Grundschulplätze da?	Zufahrt Am Krebsenbach der TG verschieben, nicht direkt gegenüber von der Bebauung
	Gebietscharakter geht verloren -> zu dicht, zu viel Verkehr	Eltern bringen Kinder mit dem Auto zur Kita	Autos müssen in Garagen stehen (Bestand und neu)
	sehr enge Bebauung		Car-Sharing Plätze "Wir müssen runter vom vielen Autoverkehr"
	Angespannte Parksituation wird noch schwieriger!		Wendehammer an der Kita, wenn sie an der Stelle bleibt
	Lage der Kita ungünstig -> alle ins Quartier rein		Parken nur mit Anwohner*innenausweis
			Offenes & grünes Quartier
			Parkplätze für Schulen & DHL -> nimmt Druck aus dem Quartier

Klimaresilienz - Grün- und Freiraum

Informationen	Bedenken	Herausforderungen	Lösungen
Nahwärme für das ganze (alte) Wohngebiet?	VERSCHIEBEN in einen Bereich, der nicht dem Haus gegenüber ist	Oberflächenwasser HQ- extrem "Ahrtal"	
Fernwärme geplant? Falls ja, das ganze Quartier einbeziehen	Parkplätze teilversiegelt (Rasenfugen)		
Was ist das finale Energiekonzept? Fernwärme? Sofort Wärmepumpen ein muss?	Kaltluftschneisen		
Fassadenbegrünung	ansprechendes Naturleben		
Der einzige Baum an der Kreuzung Zum Krebsenbach/ Nelkenstraße wird erhalten? Gefällt? Bitte erhalten!			
Gut! -> Erhalt des kleinen Wäldchens!			
"Wäldchen" am Krebsenbach als unkultiviertes Biotop erhalten!!			
alte Bestandsbäume werden durch neue Bebauung stark gefährdet! Schutzbereich (Kronenbereich + 1,5 m Schutzraum)			
Nördl. Neubau E+II+S, südl. Fl.Nr. 403/16 (Skizze) Ahorn Krone Richtung Neubau ca. 5-6 m			

Hoch- und Grundwasser

Informationen	Bedenken	Herausforderungen	Lösungen
Wärmepumpen machen Lärm! -> Berücksichtigung in Planung	PROBLEM: Hochwassergefahr durch den Krebsenbach	Umgang mit dem Baustellenverkehr	Beweissicherung
Es wird ein Grundwassermodell erstellt, das die Auswirkung Des Grundwassers Aufwirft	Hochwasserschutz darf nicht auf die Bewohner umgelegt werden! "-Diesen "Beschiss" wie nach dem Bau des BOS machen wir nicht noch einmal mit!!!	Gibt es hierzu eine Risikoversicherung bzw. Risikoberatung?	
Einladung an den Vermesser die angrenzenden Grundstücke aufzunehmen	Warum wird hier nicht auf das bekannte Gutachten der BI Eingegangen "äußerst bedenkliche Lage durch Bebauung/Verdichtung"	Bei Abpumpen des GW: Was passiert mit Grundwasserwärmepumpen?	
Wasserrechtlicher Nutzungstatbestand -> Einbindung der Fachbehörde	Grundwasserabsenkung: Grundwasserwärmepumpe Funktion gefährdet -> Wer haftet?	Wer bezahlt die Schäden, wenn welche auftreten sollten?	
Nachbarschaft durfte keinen Keller bauen !	Was passiert, wenn das Grundwasser abgesenkt wird?		
Detailvermessung für die Nachbargrundstücke -> Gefälle/Wasserabfluss	Wer haftet für Schäden durch Grundwasserabsenkung während der Bauzeit?		
Verschlechterungsverbot für Nachbargrundstücke	Anhebung des Geländes durch TG wird kritisch		
	Funktion gefährdet. Haftung?		
	Hochwasser->Krebsenbach -> Kein Deich im Wald, Wasser kann rüber ins neue Gebiet		
	Hochwasser des Krebsenbaches ausgelegt ohne Tiefgaragen im neuen Baugebiet		
	PROBLEM: Versickerung bei Starkregenereignissen		
	Absenkung Grundwasser		

Äußere Verkehrliche Erschließung

Informationen	Bedenken	Herausforderungen	Lösungen
Schüler sind zeitlich eng und fahren morgens zu schnell	Zunehmender Verkehr Enzianstraße - Gefahr für Kinder auf dem Schulweg	Falsch- und Wildparken muss kontrolliert werden	Tiefgarage nicht gegenüber Wohnbebauung
Bestandseinfamilienhäuser haben zur Zeit mehr Autos aus den neuen Wohnungen haben vor dem Haus	Verdopplung des Verkehrs von 1000 auf 2000 Fahrten am Tag ist Problem. Jetzige Verkehrs-planung ist noch keine Lösung!	Es werden viele Pendler einziehen. Stimmt der Schlüssel 1:1,3 Stellplätze?	Beibehaltung der Spielstraßenregelung für die Tulpenstraße um die Durchfahrung Richtung Münchnerstr. Zu vermeiden
Habe morgens 300 Schüler gezählt	Problem wo parken Schüler?	Baustellenverkehr richtig und verträglich organisieren	Mehr Parkplätze bei der FOS/BOS z.B. Parkplätze mit mehreren Etagen
Die Persönlichen Eindrücke sind andere als die offiziellen Zahlen	Verkehrsberuhigte Straßen werden viel befahrene Str. werden	Es darf kein radfahrendes Kind verunglücken	Temporär sollten wir die eine oder andere Maßnahme mal ausprobieren
1,3 Stellplätze / Wohneinheit für Neubau	Knotenpunkt Krebsenbach/Tulpenstraße -> Gebautes Verkehrsaufkommen	Fehlverhalten im Verkehr muss mehr kontrolliert werden	Verkehrsanbindung an Emmingerstr. Prüfen ggf. mit Einbahn
Wir haben neue Zählungen von 2022	Bereits jetzt sehr hohes Verkehrsaufkommen in der Münchener Str (Edeka) zu Stoßzeiten	Wie kann man Durchgangsverkehr im Wohngebiet / Enzienstraße verhindern	
Der Entwurf hat sich deutlich verbessert.	zu viel Verkehr, da zu viele Wohneinheiten	Die S-Bahn muss zuverlässig sein	
Die VOS-/BOS- Schüler kommen von weiter weg und nutzen den ÖV nicht	Straßen zu eng -> Feuerwehr, etc. Hat kein Durchkommen (Enzian, Rosen, Nelken, Tulpen)	Umbaumuss mit dem Straßenbaulastträger (Bund) abgestimmt werden	
Jeder ist sich selbst der Nächste!	Konflikt Rad/Auto		
Der Parkdruck der durch die Schulen erhöht wird ärgert uns	Verkehr zur Kita (Lage)		
Ich sehe ein sehr positives Projekt und würde da gerne wohnen.			
Ich sehe das nicht alles so kritisch. Man kann in FFB super leben.			
Die Schulen haben zu wenig eigene Parkplätze			
Zur Zeit viele Falschparker			

Mobilitätskonzept

Informationen	Bedenken	Herausforderungen	Lösungen
Stellplätze mit Anhänger belegt	TG-Zufahrt in der Spielstraße (unverantwortlich)	Bündelung Verkehr nur über eine Straße	Parkhaus für Schule
Alternative Verkehrsmittel nicht attraktiv genug	Parkdruck Feuerwehrzufahrt		Grünzug aus der Mitte an den Krebsenbach (Straße) verlegen
E-Car Sharing in Schöngeising wurde aufgegeben wegen zu weniger Nutzung	großer Parkdruck und starker Verkehr (PKW & Radler) von 7:30 - 15:00 an Schultagen -> Wo Parken die Eltern die die Kids in die Schule bringen?, -> Autos von FOS/BOS parken "wild" in Kurven in Einfahrten usw.		Verkehrsaufkommen kann nur durch Reduzierung der Einwohnerzahl erzielt werden
die außerhalb von FFB arbeiten werden	Rosenstraße Einbahnstraße = Mehr Verkehr über Nelkenstraße		Mehr Zufahrten
	Krebsenbachstraße ist Zufahrt und Abfahrt -> viel zu viel		FOS/BOS ist zur Zeit das Problem -> Etagenparkplätze beim GrafRasso
	2. Ampel + Einbahnstraße Rosenstraße führt zu Ausweichverkehr über Nelkenstraße -> jetzt schon völlig überlastet!		S-Bahn Parkplatz für FOS & BOS attraktiv machen -> billiges Schülerticket
	Kita -> großer Hol- & Bringverkehr -> Parkplätze nötig		Eigener Parkplatz für Schüler FOS/BOS/GRG realistische Zahlen!!
	Anhänger und Wohnmobile Parken Äußerung Vorhaben		viele Parkplätze an der Straße "Zum Krebsenbach"
	Linksabbiegerverbot aus dem Wohngebiet in die Krebsenbachstraße		Bebauung reduzieren -> Weniger Anwohner -> weniger Verkehr
	Knotenpunkt Veilchenstr. - Krebsenbach muss auch geregelt analog Münchnerstr. Für Radler		Zufahrt ODER Ausfahrt Emmeringer Straße
	Zu viele zusätzliche Fahrzeuge (Quellverkehr) führt zu Verkehrsinfarkt für ganz FFB		individuellen Autogröße anpassen, damit die Garage auch genutzt wird
	Groß genug TG		Rosenstr. / Krebsenbach so lassen ?!
			Enzianstr./Emmeringerstr. Komplett sperren
			Parkplatz Deutsche Bahn?
			S-Bahn Parkplatz für Postboten
			Parkplätze am Zum Krebsenbach

Nachbarschaft

Informationen	Bedenken	Herausforderungen	Lösungen
man hat alle Generationen + Grünflächen	Bunte Wohnform - Mischung passt nicht zusammen	Gemeinschaft fördern	Raum zur Buchung z.B. von Feiern
Die meisten Streitigkeiten in Deutschland sind zwischen Nachbarn	zu viele Wohneinheiten -> passt nicht zu den bestehenden Siedlungen	Wie kann bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden?	Vorher kennenlernen für Gemeinschaftsgefühl
Charakter hängt von Menschen ab	Parkende Autos verändern den Charakter des Viertels	Wie kann Charakter erhalten werden?	Mitarbeiter-Parkplatz DHL
Charakter = eine Community alle Kinder spielen zusammen luftig	Menschen wollen nicht auf's Auto verzichten	Wie passt 5er Turm in Wohngebiet?	Spielplatz naturbelassen ausbauen Wildmischcharakter -> alte Bäume erhalten
"Straßen sind frei gewesen, wir konnten dort spielen"	"Wenn jemand in seinem Haus hocken bleiben will, kann man nichts machen"	Wer organisiert Car Sharing ->Extern? -> Intern? Jemand muss den Hut auf haben.	Nachgezogene brauchen Zeit zum Reinwachsen -> Bewohner jetzt gönnen, Bewohner Zukunft gehen darauf ein
Mobilitätsveränderung kommt, aber dauert noch	"Angst "Wir haben Presse gemeinsam entwickelt" aber nachher wird es von Fremden/Anderen entschieden"	Wie können Einheimische bei Wegen in Bruck auf's Auto verzichten?	"Ich war von Anfang an dabei (als die Enzianstr. Gebaut wurde), es gab viele Versammlungen mit Einwänden und Begegnungen, um zu Einigung zu kommen" -> in Stadtratssitzung, -> mit Begehungen Und Sachverständigen
"Mit Leuten reden ist super ->untersch. Nachbarn = Betroffene, -> Planer, -> Verantwortliche"	So eine Wohnraum-entwicklung war bei Straßen-planung nicht vorstellbar		Frühzeitig + breit bekannt gemacht -> in Medien, -> Newsletter, -> Info-Hotline
Es ist ruhiger, weil die Kinder fehlen	Privates Schicksal lässt einen umziehen -> Arbeit		Betriebswohnung für's Altenheim mit Kündigungsschutz
Ohne Auto geht leider nicht!	"Idealismus"		für (kleine) Cliquen kann der Community-Charakter funktionieren
in FFB brauchen wir Wohnraum	"Heute kommen wir nicht zu einer Einigung"		Community-Charakter braucht Zeit zu wachsen
			mehr Transparenz über Bl hinaus

Wohnbedarf - Genossenschaft

Informationen	Bedenken	Herausforderungen	Lösungen
Interesse Anwohner an Fernwärmeanschluss	Ist genossenschaftliches Wohnen Voraussetzung für Bebauung? Was passiert wenn Investor dies nicht wünscht?		
Interesse an Seniorenwohnen / konkrete Investoren bekannt?			

Die Wohnungsbaugenossenschaft hat eigene Notizen geführt.

403/76
403/78
403/131
403/127
403/62
403/69
403/119
403/97
403/96
403/129
403/26
407/6
404/2
404/3
461/41
461/47
Margeritenstraße
Veilchenstraße
Enzianstraße
Zum Krebsbenbach
Naturerfahrungsraum
Grünzug
Entrée
TG
A
Doppel-häuser
Senioren-Wohnen
Reihen-häuser
Mehrfamilien-haus
Café am Platz
Genossenschaftliches Wohnen
Mehrgenera-tionen Wohnen
KiTa
II+S
III
III+S
V

M 1:500
Planstand 03.05.2023

Lageplan "Wohnen am Krebsenbach"

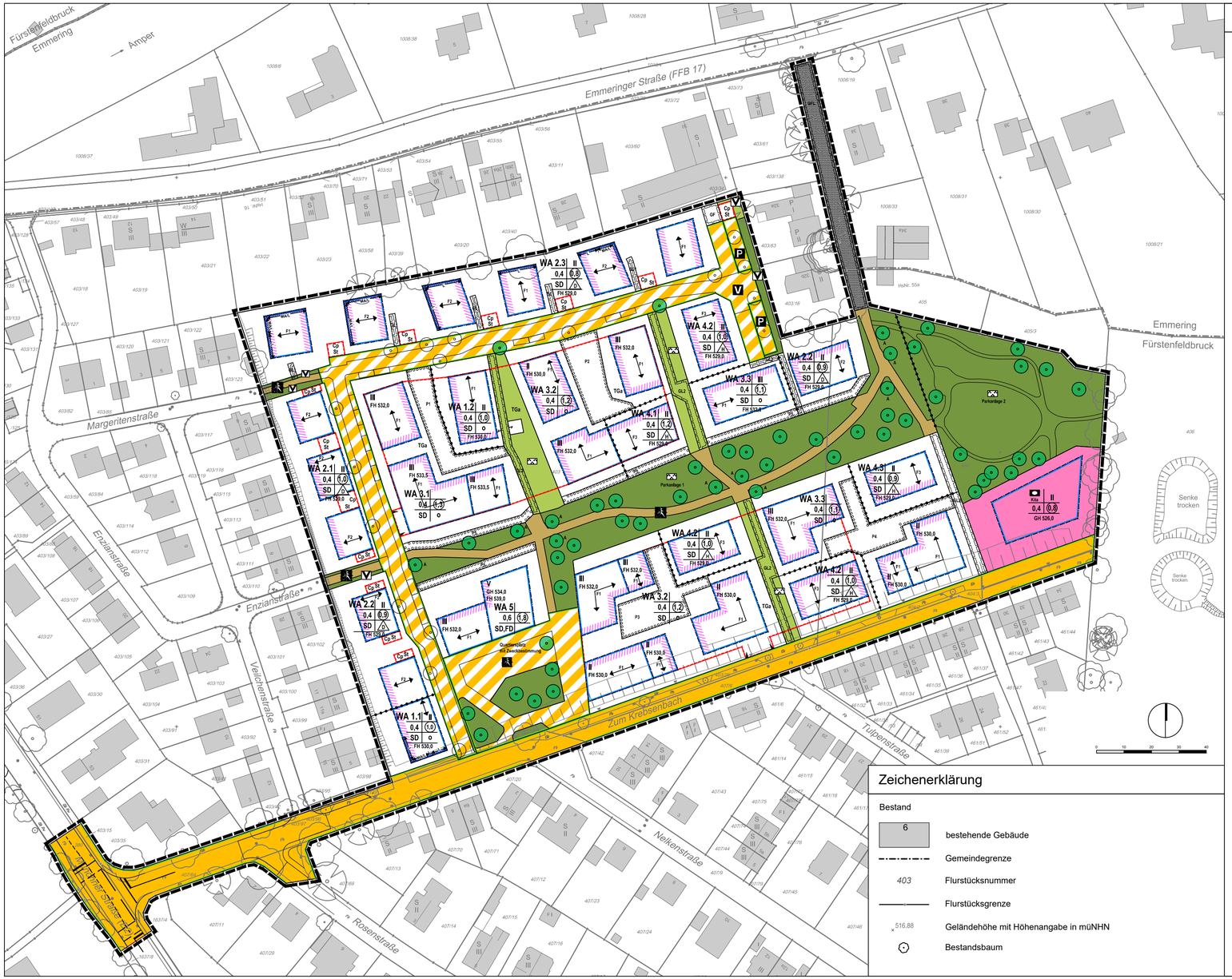


V.A
M 1:1000
Planstand 22.09.2023

Bebauungsplanvorentwurf Nr. 36-1 "Krebsenbach Nord"
Stadt Fürstenfeldbruck

Stand 26.09.2023
Maßstab 1 : 1.000

ISR Innovativ in Stadt + Raum
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1 42781 Haan / Rheinland
Tel: +49 2129 5662090 mail@isr-planung.de



Zeichenerklärung

Bestand

- 6 — bestehende Gebäude
- Gemeindegrenze
- 403 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- 516,88 — Geländehöhe mit Höhenangabe in müNHN
- Bestandsbaum

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- 0,9 — Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH — maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (müNHN)
- FH — maximale Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (müNHN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentlicher Fuß- und Radweg
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- P — Öffentliche Parkfläche
- Fuß- und Radweg
- Einfahrtbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Parkanlage
- V — Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh (G) -, Fahr (F) - und Leitungs (L) - rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- St, Cp, TGa — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen (St), Carports (Cp) und Tiefgaragen (TGa) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22)
- L — Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 6.2 und 6.3 der textlichen Festsetzungen, Baugrenze mit Beurteilungspegeln > 45 dB(A) nachts
- MA/L — Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 6.2 und 6.3 der textlichen Festsetzungen, Baugrenze mit maßgeblichen Außenlärmpegeln > 61 dB(A)
- Balkone

Anforderung an die Gestaltung

- F1 — Firstrichtung mit Angabe der Anzahl der Firste gem. Nr. 12 der örtlichen Bauvorschriften
- SD, FD — Dachform: Satteldach, Flachdach

Nachrichtliche Darstellung

- Straßenplanung

VORENTWURF
BEBAUUNGSPLAN NR. 36-1
„AM KREBSENBACH NORD“

A PLANZEICHNUNG

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

C HINWEISE DURCH TEXT

D VERFAHRENSVERMERKE

SATZUNG VOM ……

Vorhabenträger	DLE Land Development GmbH
Entwurfsverfasser	ISR – Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Plandatum	Vorentwurf vom 18.10.2023

A. PLANZEICHNUNG

Präambel
Die Stadt Fürstenfeldbruck stellt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB diesen Bebauungsplan, bestehend aus
- Planzeichnung
- Festsetzung durch Planzeichen und Text

auf.

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 Die Baugebiete WA 1 bis WA 5 (inkl. Teilflächen) sind als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 5 (inkl. Teilflächen) sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Grundfläche

2.1 Die festgesetzte Grundfläche darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 , WA 4.1 und WA 4.2 durch Tiefgaragen und deren Zufahrten (Rampen einschl. Einhausung) sowie Kellerräume bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen

2.2 Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist
- bei baulichen Anlagen mit Flachdach (FD) die Oberkante der Attika des obersten Geschosses (GH) und
- bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (SD) der obere Abschluss des Dachfirstes (FH)

über Normalhöhennull (m ü NHN) (= unterer Bezugspunkt) maßgeblich.

2.3 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 (inkl. Teilflächen) sowie in der Fläche für Gemeinbedarf darf die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien auf der gesamten Grundfläche des darunterliegenden Geschosses um bis zu 1,0 m überschritten werden.

2.4 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 5 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf darf die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) durch untergeordnete Bauteile sowie technische Anlagen wie Aufzugsüberfahrten und Lüftungsanlagen auf der gesamten Grundfläche des darunterliegenden Geschosses um bis zu 1,5 m überschritten werden. Dabei müssen diese um mindestens 1,5 m von jeder Gebäudeaußenkante zurückspringen. Im Übrigen darf innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) durch Umwehrungen und Geländer um bis zu 1,1 m überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Terrassen

3.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3 dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch an Gebäude angebaute Terrassen, sowie zugehörigen Terrassenüberdachungen und Terrassentrennwänden um maximal 1,5 m je Hauseinheit auf einer Breite von maximal 5,0 m überschritten werden.
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1.2, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3 und WA 5 dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch an Gebäude angebaute Terrassen, sowie zugehörigen Terrassenüberdachungen und Terrassentrennwänden um maximal 2,0 m je Hauseinheit auf einer Breite von maximal 5,0 m überschritten werden.
Terrassen und zugehörige Terrassenüberdachungen in Richtung öffentlicher Straßenverkehrsflächen, öffentlicher Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sowie öffentlicher Straßenverkehrsfläche Quartiersplatz mit Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sind unzulässig.

Balkone

3.2 Balkone sind ausschließlich entlang der festgesetzten Baugrenzen mit der Markierung ///////// auf einer Breite von maximal 5,0 m je Balkon zulässig. Die mit der Markierung ///////// festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone um maximal 2,0 m je Hauseinheit überschritten werden.

Loggien

3.3 Loggien sind entlang aller festgesetzten Baugrenzen zulässig und dürfen eine Breite von in Summe 2/3 einer Fassadenbreite nicht überschreiten.

Erker, Vordächer

3.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Vordächer) um maximal 1,0 m auf einer Breite von in Summe 2/3 einer Fassadenbreite überschritten werden.

Aufzugsaufbauten bzw. Treppenräume für Tiefgaragen

3.5 Aufzugsaufbauten bzw. Treppenräume für die Tiefgaragen sind nur innerhalb der mit „TGa“ festgesetzten Bereichen zulässig.

Geschossfläche

3.6 Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage 1 zeichnerisch festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg darf in der Lage und Führung um 3 m abweichen.

5. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

5.1 Oberirdische Garagen sind unzulässig.

5.2 Oberirdische Stellplätze und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „St“ und „Cp“ festgesetzten Bereichen zulässig.

5.3 Tiefgaragen und deren Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der mit „TGa“ festgesetzten Bereichen zulässig. Darüber hinaus sind Kellerräume in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit „TGa“ festgesetzten Flächen zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Die mit „GL1“ festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

6.2 Die mit „GL2“ festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger, und der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

6.3 Die mit „GFL“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

6.4 Die mit „GF“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

6.5 Die Verkehrsfläche Quartiersplatz mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ist mit einem Fahrrecht zugunsten des Anlieferverkehrs für Anlieger zu belasten.

7. Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16cBauGB)

Grundwasser

7.1 Im Plangebiet ist unter allen unterirdischen Gebäudeteilen, die tiefer als der Hochwasserstand von 515,76 m ü. NHN in den Boden einbinden, unter der Gründungssohle ein 0,30 m mächtiger Rollkieskoffer aus Kies der Körnung 16/32 mm auf geotextiler Trennlage einzubauen.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24BauGB)

Passiver Schallschutz

8.1 Bauschall-Schalldämm-Maß
An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (///MA///) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN

4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.
Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels La nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtungsräume und Ähnliches	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	L_a - 30	L_a - 35

Mindestens einzuhalten sind:
- R'w,ges = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
- R'w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten.

8.2 Fensterunabhängiges Lüften
An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (///L//) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungen oder fensterunabhängige Lüftungsanlagen einzubauen. Das erforderliche Schalldämmmaß gemäß Ziffer 6.2 darf hierbei nicht unterschritten werden.

8.3 Ausnahmen
Ausnahmen von den Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß Ziffer 8.1 und 8.2 können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund besonderer baulicher oder räumlicher Umstände ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt.

9. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden, Gräsern, Wiesen und/oder Rasen zu begrünen. Alle Bepflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Dachbegrünung

9.2 Dächer von Tiefgaragen sind auf den außerhalb von Gebäuden und befestigten Flächen liegenden Bereichen mit einem fachgerechten, mindestens 0,6 m hohen

und durchwurzelbaren Bodenaufbau zu versehen und zu begrünen. Bei Baumstandorten ist das Bodensubstrat um zusätzlich mindestens 0,3 m auf 0,9 m zu erhöhen.

9.3 Flachdächer von Hauptgebäuden sowie Carports sind mit einer fachgerechten, mindestens 0,1 m hohen Substratschicht zzgl. Drainageschicht zu begrünen. Alle Bepflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie (siehe Hinweise) entsprechen.

Straßenbaumpflanzungen

9.4 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sind mindestens 12 standortgerechte Bäume als hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Es ist ein durchwurzelbares Substratvolumen mit mindestens 12 m³ Volumen vorzusehen. Die Baumstandorte dürfen jeweils um 5 m innerhalb der Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich vom zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 18-20 cm

9.5 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz
Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz sind mindestens 3 standortgerechte Bäume als hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Es ist ein durchwurzelbares Substratvolumen mit mindestens 12 m³ Volumen mit vorzusehen. Die Baumstandorte dürfen jeweils um 3 m innerhalb der Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz vom zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 18-20 cm

9.6 Öffentliche Straßenverkehrsfläche Quartiersplatz mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Quartiersplatz mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ist mindestens 1 standortgerechter Baum als hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Es ist ein durchwurzelbares Substratvolumen mit mindestens 12 m³ Volumen vorzusehen. Der zeichnerisch festgesetzte Baumstandort darf innerhalb der Straßenverkehrsfläche Quartiersplatz mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg um 3 m vom zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 18-20 cm

Öffentliche Grünfläche

9.7 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage 1

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage 1 sind mindestens 30 mittelgroßkronige bis großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte mit der Kennung A dürfen jeweils um 1 m vom zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.
Im Übrigen dürfen die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte jeweils um 5 m innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage 1 vom zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 18-20 cm

9.8 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage 2
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage 2 sind mindestens 13 mittelgroßkronige bis großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte dürfen jeweils um 5 m innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage 2 vom zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 18-20 cm

9.9 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Quartiersplatz
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Quartiersplatz sind mindestens 6 standortgerechte Bäume als hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Es ist ein durchwurzelbares Substratvolumen mit mindestens 12 m³ Volumen vorzusehen. Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte dürfen jeweils um 3 m innerhalb der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Quartiersplatz vom zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen. Die genaue Lage der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche Quartiersplatz darf in der Lage um 3 m innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Quartiersplatz mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg abweichen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 18-20 cm

9.10 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün sind standortgerechte Sträucher, geschnittene Hecken(-kuben), Bodendecker, Wiesen und/oder Rasen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

Mindestpflanzqualität: mindestens 3 Triebe, Höhe mindestens 100 - 120 cm

Private Grünfläche

9.11 Baumpflanzungen
In allen Allgemeinen Wohngebieten sind je angefangene 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum der 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Alternativ sind je angefangene 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche zwei Laub- oder Obstbäume der 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

9.12 Innenhöfe im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3
Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P1, P2, P3 und P4 sind die Flächen zu mindestens 20 %mit standortgerechten Sträuchern, geschnittenen Hecken(-kuben), Bodendeckern, Wiesen und/oder Rasen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Hierbei ist innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die jeweils nachfolgend aufgeführte Anzahl hochstammiger Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

P1 – 1 Baum
P2 – 3 Bäume
P3 – 7 Bäume
P4 – 7 Bäume
P5 – 21 Bäume

Je Baum ist ein durchwurzelbares Substratvolumen mit mindestens 12 m³ Volumen vorzusehen. Abgehende Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 18-20 cm

9.13 Übergang zur Parkanlage 1
Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P5 ist eine Bepflanzung mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern, Stauden, Gräsern und/oder Wiesenflächen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Oberirdische Stellplätze sind in sickerfähiger Oberfläche oder in Pflaster mit offenen Fugen herzustellen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 BayBO)

11. Dachgestaltung

11.1 Flachdächer sind mit einer Neigung von bis zu 15° auszubilden. Satteldächer sind mit einer Neigung von 30° bis 40° auszubilden.

12. Anzahl der Firste

Innerhalb der mit der Kennzeichnung F festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist die nachfolgende definierte Anzahl der Firste zulässig:

- F1: Ein First
- F2: Zwei Firste
- F3: Drei Firste

13. Fassadengestaltung

Aneinandergrenzende Doppelhaushälften und aneinandergrenzende Reihenhäuser (Hausgruppen) sind hinsichtlich ihrer Material- und Farbgestaltung sowie der Höhen- und Dachneigung gleich auszubilden. Für untergeordnete Fassadenflächen (bis maximal 20% der Einzelfassade) können auch andere Materialien oder Farben verwendet werden.

Aneinandergrenzende Carports sind in gleicher Höhe, Tiefe und Materialität auszubilden.

14. Nebenanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 4.1, WA 4.2 und WA 4.3 ist je Wohneinheit ein Gartenhaus mit maximal 15 m³ umbauten Raum und einer maximalen Höhe von 2,50 m. zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 5 sind Gartenhäuser unzulässig. Im Übrigen bleiben die Bestimmungen des § 14 Abs. 1 BauNVO unberührt.

15. Einfriedungen

15.1 Einfriedungen für Mülltonnenstellplätze sind mit Hecken oder Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen oder als Müllschrank zu errichten. Die Standorte und/oder deren Einfriedungen sind so anzuordnen, dass die Behälter selbst von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind. Die Pflanzqualitäten sind der Anlage 1 der Gestaltungssatzung von Fürstenfeldbruck zu entnehmen.

15.2 Einfriedungen sind ausschließlich als standortgerechte geschnittene oder freiwachsende Hecke oder einer Kombination von Hecken mit offenen Zäunen in einer Höhe von 1,40 m zulässig. Hecken und Kletterpflanzen mit Efeu oder ähnlichen Gewächsen sind hiervon ausgenommen. Sofern Einfriedungen an öffentlich festgesetzte Flächen oder an eine mit einem Gehrecht festgesetzte Fläche angrenzen, sind Zäune auf der dem öffentlichen Raum abgewandten Seite der Hecke anzuordnen.

16. Vorgärten

16.1 Die Vorgartenbereiche werden als die Flächen zwischen erschließender öffentlicher Verkehrsfläche oder privaten Grundstückszuwegungen und vorderer Hausfassade, einschließlich deren Verlängerung zur Grundstücksgrenze, definiert (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO). Die Tiefe der Vorgärten ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zur tatsächlich realisierten Gebäudefront zu erweitern.

Die Vorgartenzonen sind mindestens mit einer Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern, geschnittenen Hecken(-kuben), Bodendeckern, Wiesen und/oder Rasen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten und pflegen. Davon ausgenommen sind die notwendigen Hauszuwegungen, (Tiefgaragen-)Zufahrten, Anlagen zur Energie- und Wärmeversorgung, offene Fahrradabstellplätze und Mülltonnenstellplätze sowie deren Einfriedungen.

16.2 Das Bedecken von Flächen mit Steinschüttungen jeglicher Art (zum Beispiel Schotterflächen und/oder Steingabionen) und Kunstrasen ist nicht zulässig.

17. Werbeanlagen

17.1 Die Verwendung von beleuchteten und selbstleuchtenden Außenwerbeanlagen wie z.B. Blinkwerbung, Wechsellichtanlagen, laufenden Schriftbändern und Leitlichtanlagen sind in allen Baugebieten unzulässig.

17.2 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.
Je Geschäftseinheit, Büro oder sonstiger zulässiger Nutzung ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 und in der Fläche für Gemeinbedarf dürfen einzelne Werbeanlagen eine maximale Größe von 0,5 m² nicht überschreiten. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 4 (inkl. Teilflächen) dürfen einzelne Werbeanlagen eine Größe von 0,125 m² nicht überschreiten.

C. Nachrichtliche Übernahme

18. Hochwasserrisikogebiet
Das Plangebiet liegt gemäß § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets (HQextrem).

D. HINWEISE

1. Artenschutz
Auf Grundlage einer artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wird derzeit davon ausgegangen, dass von dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Konflikte im Sinne der Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden. Zur detaillierten Untersuchung wird im weiteren Bebauungsplanverfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

2. Bodendenkmäler
Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) unverzüglich zu melden. Auf die Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG

wird hingewiesen. Weiter wird auf den bestehenden Erlaubnisvorbehalt nach Art. 6 BayDSchG für jede Art der Veränderung an den Denkmälern und in ihrem Nähebereich (Wirkungsraum/Sichtbeziehungen) und der Meldepflicht nach Art 8 DSchG hingewiesen.

3. Bodenschutz

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

4. Verkehr und Stellplätze

Die Herstellung von Stellplätzen bemisst sich nach der Verkehrsuntersuchung mit inkludierten Verkehrs- und Mobilitätskonzept vom Büro gevas vom 24.03.2023 in Verbindung mit der Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätze der Stadt Fürstenfeldbruck (GaStS).

5. Gestaltungssatzung

Für das Plangebiet gilt die „Satzung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck über die Gestaltung von baulichen Anlagen, von unbebauten Flächen der bebaute Grundstücke, von Kinderspielplätzen und Einfriedungen (GestS)“ in der jeweils gültigen Fassung, soweit im Bebauungsplan oder im städtebaulichen Vertrag keine anderen Regelungen getroffen werden.

6. Pflanzqualität (Baumpflanzung)

Die Pflanzqualität (Baumpflanzungen) ist unter Berücksichtigung der aktuellen FLL-Richtlinie (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn) sowie der gültigen Gestaltungssatzung (GestS) gemäß Anlage 1 auszuführen.

Standortgerechten und vorwiegend heimische Gehölzarten sind gemäß der Pflanzliste der GestS Fürstenfeldbruck:
a) geschnittene Hecken
Botanische Bezeichnung - Deutscher Name
Acer campestre - Feldahorn (heimisch)
Carpinus betulus - Hainbuche (heimisch)
Crataegus monogyna - Weißdorn (heimisch)
Fagus sylvatica- Rotbuche (heimisch)
Ilex aquifolium - Ilex (heimisch)
Taxus baccata- Eibe (heimisch)
Hibiscus syriacus- Straucheibisch (blühende Hecke, bienenfreundlich)
Photinia x fraseri - Glanzmispeln
Berberis thunbergii - Grüne Heckenberberitze
Amelanchier spec.- Kleinwüchsige Felsenbirnen (Insekten- und Vogelfutterpflanze)
Ligustrum vulgare- Liguster (Bienen- und Vogelweide)

b) freiwachsende Hecken
Botanische Bezeichnung - Deutscher Name
Acer campestre- Feldahorn (heimisch)

Amelanchier lamarckii - Felsenbirne
Carpinus betulus - Hainbuche (heimisch)
Cornus mas- Kornelkirsche (heimisch)
Corylus avellana- Hasel (heimisch)
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Crataegus monogyna -Weißdorn (heimisch)
Ilex aquifolium- Ilex (heimisch)
Lonycera xylosteum- Heckenkirsche (heimisch)
Prunus spinosa - Schlehe (heimisch)
Rosa spec, z. B. canina - Strauchrosen
Salix in Sorten, vor allem aurita und cinerea- Weiden (heimisch, 1a-Pollenund Nektarweide)
Viburnum opulus und lantana - Schneeball (heimisch)
Sambucus racemosa- Hirschholunder
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Rhamnus frangula- Faulbaum
Berberis vulgaris- Berberitze, Gemeiner Sauerdorn
Cytisus scoparius - Besenginster (warme Standorte)
Ligustrum vulgare – Liguster

c) Bäume
Botanische Bezeichnung- Deutscher Name
Acer in Sorten -Ahorn (heimisch)
Ainus glutinosa – Schwarzerle
Ainus incana – Grauerle
Carpinus betulus – Hainbuche (heimisch)
Carpinus betulus „Fastigiata“ – Säulenform, für beengte Verhältnisse
Corylus colurna – Baumhasel (heimisch)
Crataegus x prunifolia – Pflaumenblättriger Weißdorn (heimisch)
Gingko biloba – Gingko
Gleditsia triacanthos Skyline – Dornenlose Gleditschie
Cydonia oblonga- Echte Quitte
Mespilus germanica- Echte Mispel
Magnolia kobus – Kleinkronige Magnolie
Malus-Hybride – Zieräpfel
Prunus avium „Piena“- Gefülltblühende Vogelkirsche
Prunus in Sorten- Zierkirschen
Quercus in Sorten – Eichen (heimisch)
Quercus frainetto „Trump“ Säulenförmig, für beengte Verhältnisse
Sophora japonica – Schnurbaum
Sorbus aria – Mehlbeere (heimisch)
Sorbus aucuparia- Eberesche (mährische Form, essbar)
Tilia in Sorten – Linde (heimisch)

d) Kletterpflanzen
Botanische Bezeichnung - Deutscher Name
Hedera helix - Gemeiner Efeu
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' - Selbstklimmender Wilder Wein
Polygonum aubertii - Schlingknöterich
Clematis vitalba u.a. Clematis-Wildarten -Gemeine Waldrebe u. a. Wildarten
Clematis montana 'Rubens' - Berg-Waldrebe
Rosa spec. - Kletterrosen
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie
Lonicera spec. – Geißblatt

Hinweis: Zur fachgerechten Baumpflanzung gehören auch der Einbau von Mähschutz, Bewässerungsset (schwarz) und Pflanzenverankerung (Pfahl-Dreibock). Zur Vermeidung von Stammschäden sind die Straßenbäume ggf. durch Baumbügel (Rundbügel) oder anderen geeigneten Einbauten dauerhaft zu schützen.

7. Grundwasser

Zum Bebauungsplan ist vom Büro Crystal Geotechnik ein Gutachten zur Abschätzung des durch die geplante Bebauung verursachten Grundwasserstaus (Stand: 23.08.2023) erarbeitet worden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen hohe Grundwasserstände (< 3 Meter unter Geländeoberkante) vor. Es wird empfohlen, unterirdische Bauteile wasserdicht (weiße Wanne) herzustellen.

Fenster und Schächte sind durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser zu schützen. Drainagen zur permanenten Absenkung des Grundwassers sind nicht zulässig.

8. Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Stadt Fürstenfeldbruck und dem Grundstückseigentümer wird zur Umsetzung der Planung ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

9. Einsichtnahme in technische Regelwerke

Die technischen Regelwerke (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) sowie die Gutachten, auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Bauamt der Stadt Fürstenfeldbruck, Hauptstraße 31 in 82256 Fürstenfeldbruck, eingesehen werden.

E. Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat Fürstenfeldbruck am _____ gefasst und gem. § 2 Abs.1 S. 2 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. _____ erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschl. _____ .

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde durch den Stadtrat Fürstenfeldbruck am _____ gefasst.

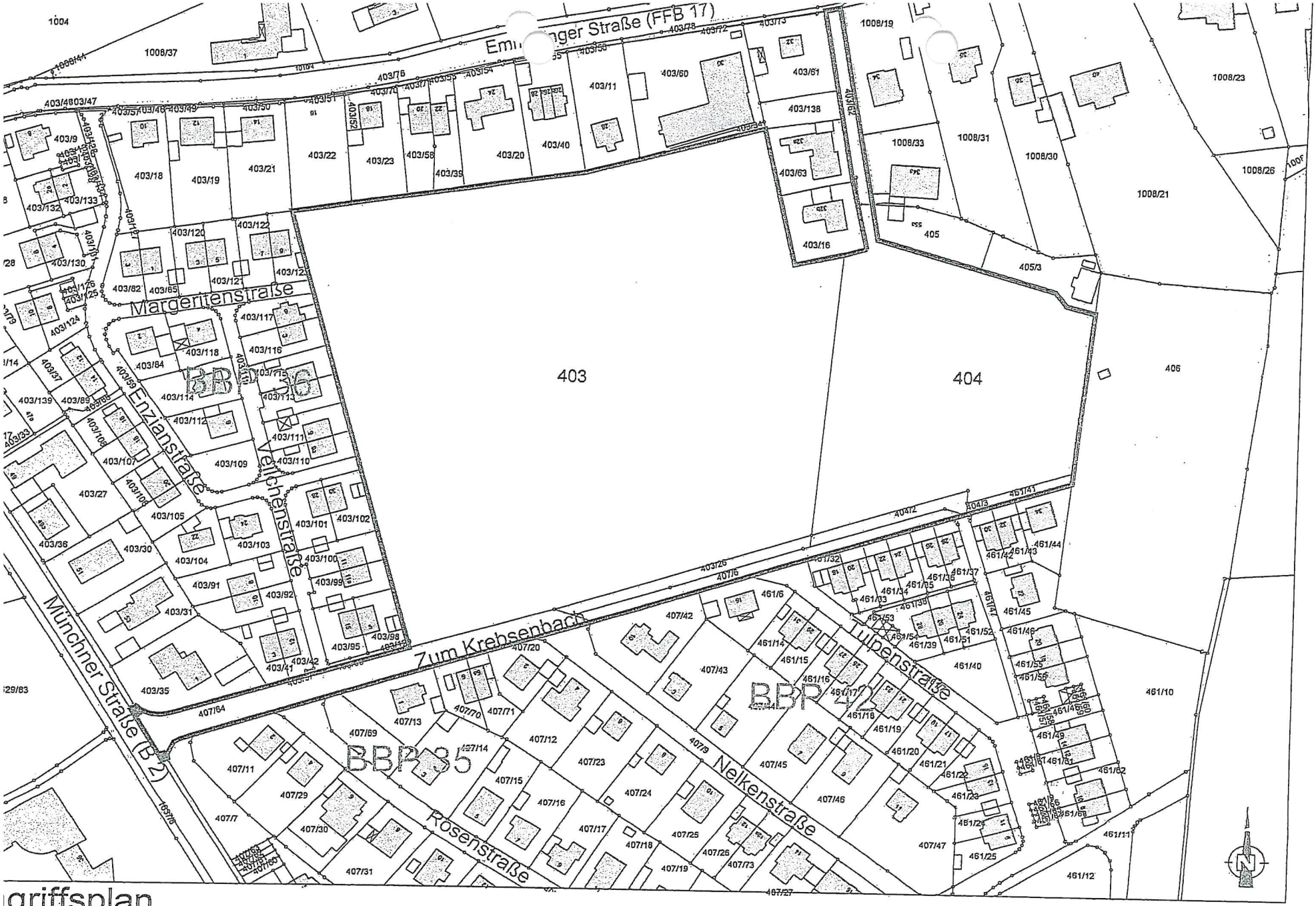
Die öffentliche Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes i.d.F.v. _____ erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschl. _____ .

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F.v. _____ wurde vom Stadtrat Fürstenfeldbruck am _____ gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am _____. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie

auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan i.d.F.v. _____ in Kraft (§ 10 Abs. 3 S. 4 BauGB).

Fürstenfeldbruck, den …….. ..…….....
Bürgermeister



griffsplan
P 36-1 östlich Veilchenstraße

M 1: 2.000

Anlage 5

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3119/2023

35. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Projekt der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH "Am Waldfriedhof", Fl.Nr. 823, ehem. Waldfriedhofstr. 1; Bericht		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:	41/Rz	Erstelldatum	02.10.2023
Verfasser	Reize, Markus	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 2
Sachgebiet	40 Bauamt	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Kenntnisnahme	18.10.2023	Ö

Anlagen:	Machbarkeitsstudie Wohnungsbaugesellschaft Lkr. FFB vom 25.09.2023

Beschlussvorschlag:

Der Bericht über die Machbarkeitsstudie wird zur Kenntnis genommen.

Referent/in	Britzelmair/ CSU		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		gering		
Umweltauswirkungen		mittel		
Finanzielle Auswirkungen		Unbekannt		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€	
Folgekosten			€	

Sachvortrag:

Entsprechend dem Beschluss des Stadtrats vom 24.04.2023 (TOP 3 NÖ; Vorlage-Nr. 2991/2023) wird das Konzept der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck vorgestellt (s. Anlage / Machbarkeitsstudie vom 25.09.2023).

BEZAHLBAR WOHNEN

Wohnungsbau-gesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck

„Am Waldfriedhof"

Bezahlbarer Wohnraum für Fürstenfeldbruck



Machbarkeitsstudie

der Wohnungsbaugesellschaft
im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH

vom **25.09.2023**

Wohnungsbaugesellschaft im
Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck

T +49 (0)8141 519 70 40
M +49 (0)173 633 02 46
ffb@bezahlbarwohnen.bayern
www.bezahlbarwohnen.bayern

Geschäftsführer
Dr. Christoph Maier
Markus Ostermair

Amtsgericht München
HRB 252958
St.-Nr. 117/142/60563
USt-ID-Nr:DE356941973

Inhaltsverzeichnis

1. Vorgeschichte/ Auftrag 5
2. Abstimmung mit den relevante Akteuren 7
   2.1. Stadt Fürstenfeldbruck 7
   2.2. Regierung von Oberbayern 7
3. Planung „Am Waldfriedhof" 8
   3.1. Lageplan 8
   3.2. Erdgeschoss 10
   3.3. Obergeschoss 1 11
   3.4. Obergeschoss 2 12
   3.5. Obergeschoss 3 13
   3.6. Dachgeschoss 14
   3.7. Ansichten 15
   3.8. Fassadendetail 17
   3.9. Visualisierung 18
4. Flächen 19
   4.1. Brutto-Grundfläche (BGF): 19
   4.2. Nutzungsfläche (NUF) 20
   4.3. Technikfläche (TF) 20
   4.4. Verkehrsfläche (VF) 21
   4.5. Wohnflächen nach WoFlV 21
5. Kosten 22
   5.1. Kostenvorschau nach Flächenkennwerten 22
   5.2. Kostenvorschau nach Einzelkosten 23
   5.3. Gesamtprojektkosten 26
6. Finanzierung 27
   6.1. Aufteilung der Kosten auf die Teilprojekte 27
   6.2. Zuwendungsfähige Kosten „Wohnen" (KommWFP) 28
   6.3. Finanzierung und Ratenabruf 28
   6.4. Aufwands- und Ertragsberechnung 30
   6.5. Zahlungsflüsse während der Planungs- und Bauphase 34
7. Totalübernehmervertrag 35
8. Rahmenterminplan 35
   8.1. Gremienbefassung/ Vertragsabschluss 35

8.2. Planung und Ausführung 35
8.3. Bezug der Wohnungen 35

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 – Auszug aus Niederschrift Stadtrat vom 24.04.2023 6
Abbildung 2 - Skizze Hr. Dachsel vom 01.08.2023 8
Abbildung 3 – Lageplan (Konzept Kammerl und Kollegen, Stand 18.09.2023) 9
Abbildung 4 - Grundriss EG (Konzept Kammerl und Kollegen, Stand 18.09.2023) 10
Abbildung 5 - Grundriss 1.OG (Konzept „kammerl + kollegen", Stand 18.09.2023) 11
Abbildung 6 - Grundriss 2.OG (Konzept „kammerl + kollegen", Stand 18.09.2023) 12
Abbildung 7 - Grundriss 3.OG (Konzept „kammerl + kollegen", Stand 18.09.2023) 13
Abbildung 8 - Grundriss Dachgeschoss (Konzept „kammerl + kollegen", Stand 18.09.2023) 14
Abbildung 9 - Ansicht Süd-Ost (Konzept „kammerl + kollegen", Stand 18.09.2023) 15
Abbildung 10 - Ansicht Süd-West (Konzept „kammerl + kollegen", Stand 18.09.2023) 15
Abbildung 11 - Ansicht Nord-West (Konzept „kammerl + kollegen", Stand 18.09.2023) 16
Abbildung 12 - Ansicht Nord-Ost (Konzept „kammerl + kollegen", Stand 18.09.2023) 16
Abbildung 13 - Fassaden-Ausschnitt (Konzept „kammerl + kollegen", Stand 18.09.2023) 17
Abbildung 14 - Variante mit Lamellenverkleidung Balkone (Konzept „kammerl + kollegen", Stand 18.09.2023) 18
Abbildung 15 - Variante ohne Lamellenverkleidung Balkone (Konzept „kammerl + kollegen", Stand 18.09.2023) 18
Abbildung 16 - Berechnung der Brutto-Grundfläche (Konzept „kammerl + kollegen", Stand 18.09.2023) 19
Abbildung 17 - Berechnung Nutzungsfläche (Konzept „kammerl + kollegen", Stand 18.09.2023) 20
Abbildung 18 - Berechnung der Technikfläche (Konzept „kammerl + kollegen", Stand 18.09.2023) 20
Abbildung 19 - Berechnung der Verkehrsfläche (Konzept „kammerl + kollegen", Stand 18.09.2023) 21
Abbildung 20 - Berechnung Wohnfläche nach WoFlV (Konzept „kammerl + kollegen", Stand 18.09.2023) 21
Abbildung 21 - Kostenvorschau nach Flächenkennwerten (Konzept „kammerl + kollegen", Stand 18.09.2023) 22
Abbildung 22 - Auszug aus II.BV (§ 8) 25
Abbildung 23 - Auszug aus Projektdatenblatt (Kalkulation WBG, Stand 21.09.2023) 26
Abbildung 24 - Auszug aus Flächenzusammenstellung (Kalkulation WBG, Stand 21.09.2023) 27
Abbildung 25 - Auszug aus Kalkulation WBG (Projektdatenblatt, Stand 21.09.2023) 28
Abbildung 26 - Zinsinformation Bayern Labo für KommWFP (Stand 21.09.2023) 29
Abbildung 27 - Auszug aus Kalkulation WBG (Projektdatenblatt, Stand 21.09.2023) 29
Abbildung 28 - Auszug aus "Information über Unterkunftskosten und Sozialhilfe" (Amt für Soziales AZ. 31-1) 30
Abbildung 29 – Auszug aus jährlicher Liquiditätsrechnung (Kalkulation WBG Stand 21.09.2023) 31
Abbildung 30 - Diagramm (Kalkulation WBG Stand 21.09.2023) 31
Abbildung 31 – Auszug aus jährlicher Liquiditätsrechnung (Kalkulation WBG Stand 21.09.2023) 32
Abbildung 32 - Diagramm (Kalkulation WBG Stand 21.09.2023) 32
Abbildung 33– Auszug aus jährlicher Liquiditätsrechnung (Kalkulation WBG Stand 21.09.2023) 33
Abbildung 34 - Diagramm (Kalkulation WBG Stand 21.09.2023) 33
Abbildung 35 – Diagramm der Zahlungsflüsse (Kalkulation WBG Stand 21.09.2023) 34

1. Vorgeschichte/ Auftrag

Die WBG hat sich in ihrer Aufbauphase seit Oktober 2020 stets intensiv um alle erkennbaren Anknüpfungspunkte für konkrete Projekte bemüht.

Als eines dieser möglichen Projekte wurde bereits 2021 das hier behandelte Projekt „Am Waldfriedhof" identifiziert und seitdem bilateral weiterverfolgt:

- Erstes Gespräch mit 3. Bürgermeisterin Dr. Birgitta Klemenz bzgl. einer möglichen Bebauung des Grundstücks Waldfriedhof durch die WBG im Juni 2021

- Übersendung der Unterlagen von der Stadt FFB zur Fläche im Januar 2022

- Vorstellung der ersten Machbarkeitsstudie „Punkthaus" im Februar 2022 durch die WBG in Kooperation mit dem Architektenbüro „Kammerl & Kollegen"

  Kurze Zusammenfassung:

  1. Punkthausidee findet Gefallen, eher noch mehr Masse (Wohnraum?) gewünscht.
  2. Gründach würde sich gut in die grüne Umgebung einfügen (Luftbild).
  3. Abstandsflächen wegen Friedhof kein Problem.
  4. Stellplätze können auf vorhandene Parkplätze nachgewiesen werden.
  5. Platzausbildung zur Kurt-Schumacher-Straße hin gewünscht.
  6. Fassade wäre noch zu diskutieren.

  Hr. Dachsel kommt wieder auf uns zu.

- Weiterentwicklung der konkreten Projektplanungen bei Gesprächen zwischen Herrn Dachsel und der WBG im März 2023

- Gemeinsame Videokonferenz zur Besprechung der weiteren konkreten Schritte hinsichtlich der Vorstellung in den Gremien am 28.03.2023

Am 24.04.2023 erfolgte im Stadtrat folgende Beschlussfassung:

TOP 3	**Grundstücksangelegenheiten; Wohnungsbau im Kommunalen Wohnraumförderprogramm (KommWFP) hier: Projekt der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH "Am Waldfriedhof", Fl.Nr. 823, ehem. Waldfriedhofstr. 1**

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt:

1. Das vorliegende Konzept der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH wird gebilligt und in den zuständigen Ausschüssen weiter beraten.

2. Eine Umsetzung im Rahmen des Kommunalen Wohnraumförderprogramms (KommWFP) wird angestrebt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt einen Totalübernehmervertrag inkl. Baubeschreibung mit der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH zu erarbeiten.

4. Bei der Baubeschreibung sind die Vorgaben zu Bauprojekten der Stadt einzuhalten.

Abbildung 1 – Auszug aus Niederschrift Stadtrat vom 24.04.2023

Am 16.05.2023 wurde eine Videokonferenz zur Abstimmung des weiteren Vorgehens durchgeführt.

Im Ergebnis wurde die WBG auf der Grundlage des Angebotes vom 16.05.2023 (**Anlage WBG 1**) zum 17.05.2023 mit der Erstellung der vorliegenden Machbarkeitsstudie beauftragt.

Mit der Erstellung des planerischen Teiles der Machbarkeitsstudie wurde einvernehmlich das Architekturbüro Kammerl & Kollegen beauftragt.

2. Abstimmung mit den relevante Akteuren

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie fanden folgende Abstimmungen mit den erforderlichen Akteuren statt.

2.1. Stadt Fürstenfeldbruck

- Videokonferenz 23.05.2023 „Abstimmung Planungssoll"
- Weiterentwicklung der Punkthausidee, auf das Grundstück und den Bedarf zugeschnitten
- Videokonferenz 14.07.2023 „Präsentation erster Planstand"
    - Ergänzung Friedhofsverwaltung/Bestattungsinstitut
    - Aufstockung weiteres Geschoss
    - Vorplatzlösung/Parkplätze
- Videokonferenz 01.08.2023 „Planungsbesprechung" – Vorstellung aktualisierter Planstand
    - Integration der städtebaulichen Idee von Herrn Dachsel 01./02.08.2023
    - Rückmeldung Hr. Eckert zur Planung Friedhofsverwaltung/Bestattungsdienst 03.08.2023
- Überarbeitung der Planung zur Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern

2.2. Regierung von Oberbayern

- Videokonferenz am 16.08.2023 betreffend förderrechtlichen Themen des KommWFP (Grundsätzliches zur Beantragung und Ablauf, Errechnung der förderfähigen Kosten, Trennung der Kosten Wohnen/Gewerbe, Abrufzeitpunkte und Höhe der Darlehensanteile und des Zuschusses) sowie zu den planerischen Themen der im Vorfeld übersandten Grundrisse
- Rückmeldung seitens der ROB zur Planung am 16.08.2023 und am 13.09.2023 zur Aktennotiz vom 16.08.2023
- Unmittelbare Einarbeitung der Rückmeldung in Planung und Verteilung des aktualisierten Konzepts (Stand 28.08.2023) inkl. Kosten- & Flächenberechnungen sowie ausgefülltem Antragsformblatt zur Erstellung einer Probe-Wirtschaftlichkeitsberechnung am 14.09.2023
- Telefonische Rückmeldung zu Planung und Kostenaufteilung am 18.09.2023 sowie erhalt eines Probe-Finanzierungsplans seitens der ROB mit Ausweisung der Förderungskennwerte
- Videokonferenz am 21.09.2023 betreffend Rückfragen Inanspruchnahme des Darlehens seitens der WBG sowie Übersendung der aktualisierten Planung & Berechnungen zur Überarbeitung des Probe-Finanzierungsplans durch die ROB
- Erhalt des überarbeiteten Probe-Finanzierungsplans am 21.09.2023

3. Planung „Am Waldfriedhof“

Im Ergebnis der erfolgten Abstimmungen erfolgte die beauftragte planerische Ausarbeitung des Projektes „Am Waldfriedhof“.

Die Planung wird mit dieser Machbarkeitsstudie als **Anlage WBG 2** vorgelegt und hat grundsätzlich Vorentwurfsqualität, ist allerdings hinsichtlich der förderrechtlichen Themen schon in Genehmigungsreife abgestimmt. Die Planung setzt insbesondere alle an die WBG herangetragene Wünsche und Vorgaben der Stadt Fürstenfeldbruck um.

3.1. Lageplan

Im Hinblick auf die Nähe zur Aussegnungshalle ist im Außenbereich eine städtebaulich attraktive Umsetzung der Freiflächen gewünscht. Die grundsätzliche Idee hierzu wurde uns von Herrn Dachsel mit nachfolgender Skizze übermittelt und seitens Kammerl und Kollegen in den Lageplan eingearbeitet.



Abbildung 2 - Skizze Hr. Dachsel vom 01.08.2023

Im weiteren Planungsverlauf sollen die Freianlagen durch einen Landschaftsarchitekten überplant und ggfs. erweitert werden, um den Anforderungen an einen ansprechenden Stadtplatz gerecht zu werden.

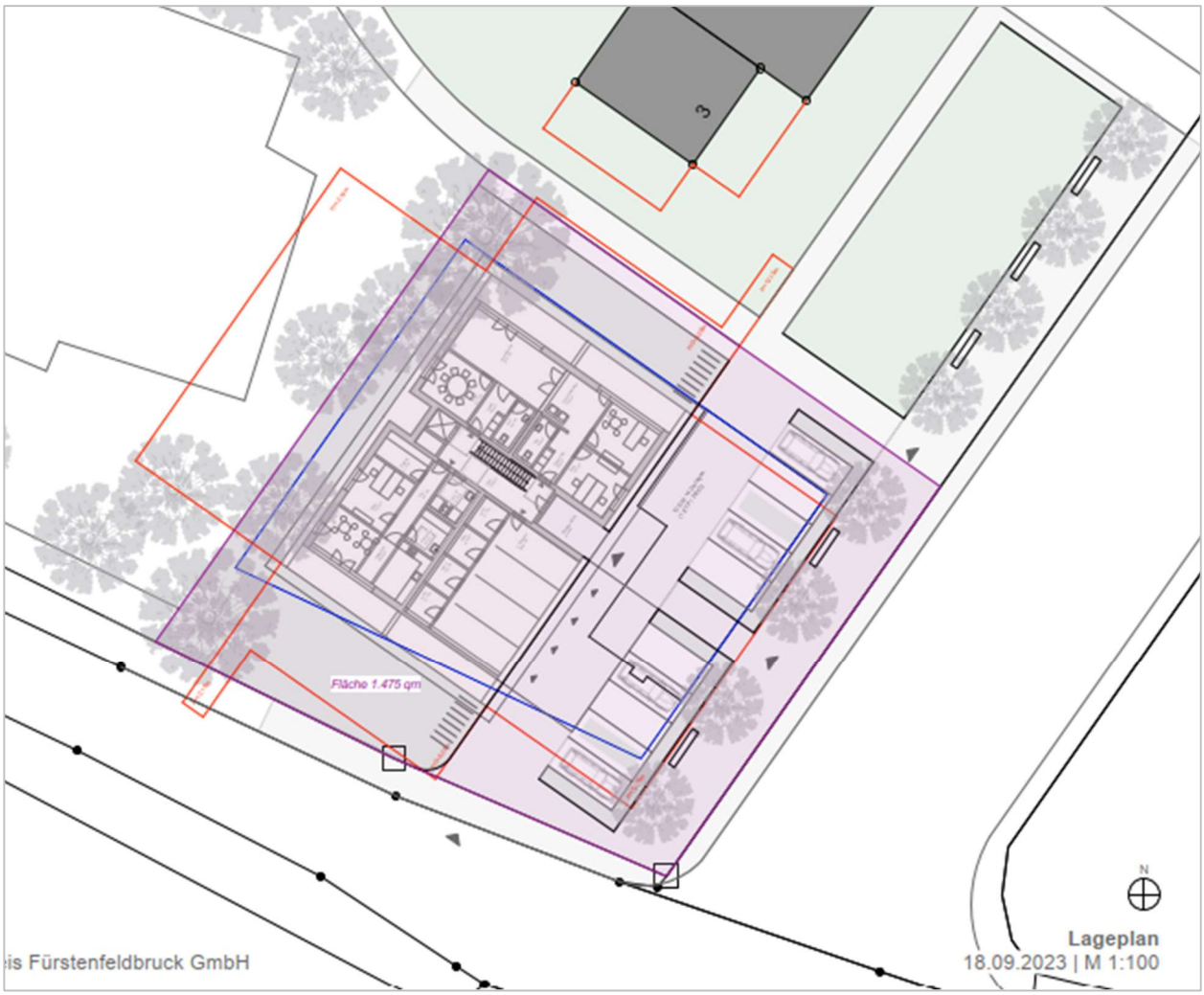


Abbildung 3 – Lageplan (Konzept Kammerl und Kollegen, Stand 18.09.2023)

3.2. Erdgeschoss

Anordnung der beiden gewünschten Gewerbeflächen sowie Integration von Garagen und weiteren Nebenräumen für die Wohnflächen der Obergeschosse:

- Bestattungsinsitut 104,6 m²
- Friedhofsverwaltung 69,6 m²
- 4 Garagen mit Nebenräumen 77,9 m²

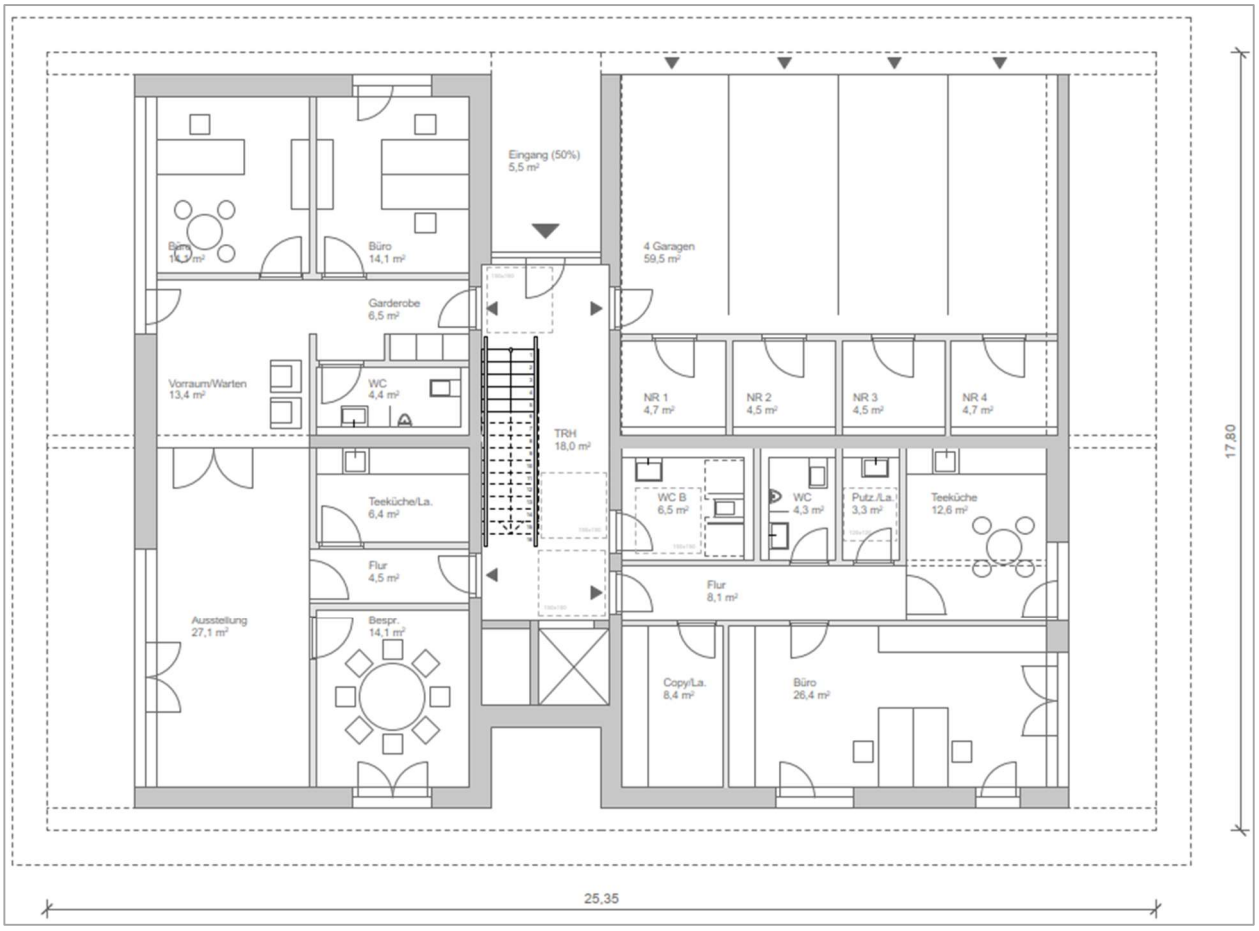


Abbildung 4 - Grundriss EG (Konzept Kammerl und Kollegen, Stand 18.09.2023)

3.3. Obergeschoss 1

Anordnung von 4 Wohnungen mit Balkon und angrenzendem Kellerersatzraum

- Anrechnung der je 12 m² großen Balkone zu je 25 % = 3 m²
- Keine Anrechnung der je 4 m² großen Kellerersatzräume

W1: 2-Zimmer-Wohnung,	2 Personen,	55,0 m² + 3 m²	= 58,0 m² Wohnfläche
W2: 2-Zimmer-Wohnung,	2 Personen,	55,0 m² + 3 m²	= 58,0 m² Wohnfläche
W3: 3-Zimmer-Wohnung,	3 Personen,	74,6 m² + 3 m²	= 77,6 m² Wohnfläche
W4: 4-Zimmer-Wohnung,	4 Personen,	86,5 m² + 3 m²	= 89,5 m² Wohnfläche

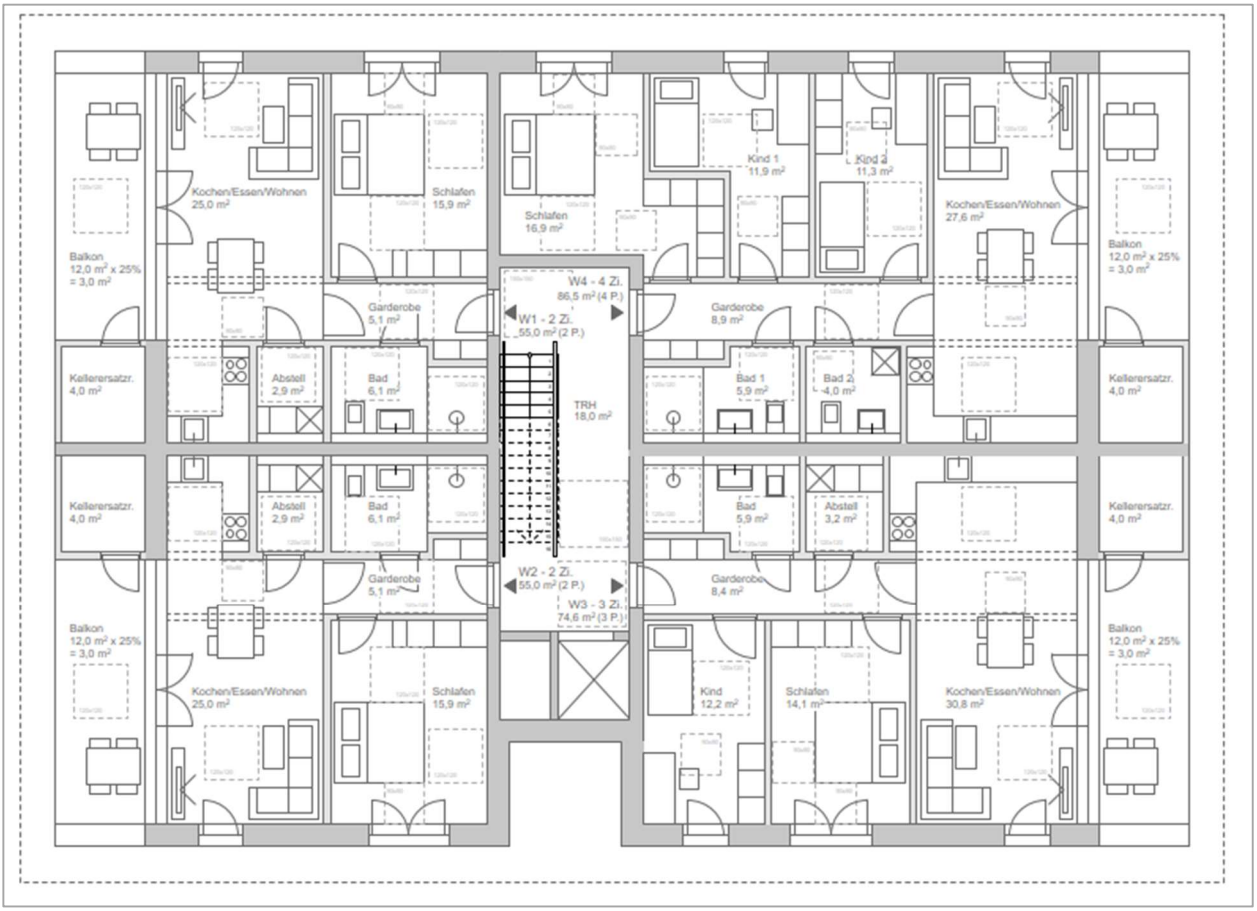


Abbildung 5 - Grundriss 1.OG (Konzept „kammerl + kollegen", Stand 18.09.2023)

3.4. Obergeschoss 2

Anordnung von 4 Wohnungen mit Balkon und angrenzendem Kellerersatzraum

- Anrechnung der je 12 m² großen Balkone zu je 25 % = 3 m²
- Keine Anrechnung der je 4 m² großen Kellerersatzräume

W5: 2-Zimmer-Wohnung,	2 Personen,	55,0 m² + 3 m²	= 58,0 m² Wohnfläche
W6: 2-Zimmer-Wohnung,	2 Personen,	55,0 m² + 3 m²	= 58,0 m² Wohnfläche
W7: 3-Zimmer-Wohnung,	3 Personen,	74,6 m² + 3 m²	= 77,6 m² Wohnfläche
W8: 4-Zimmer-Wohnung,	4 Personen,	86,5 m² + 3 m²	= 89,5 m² Wohnfläche

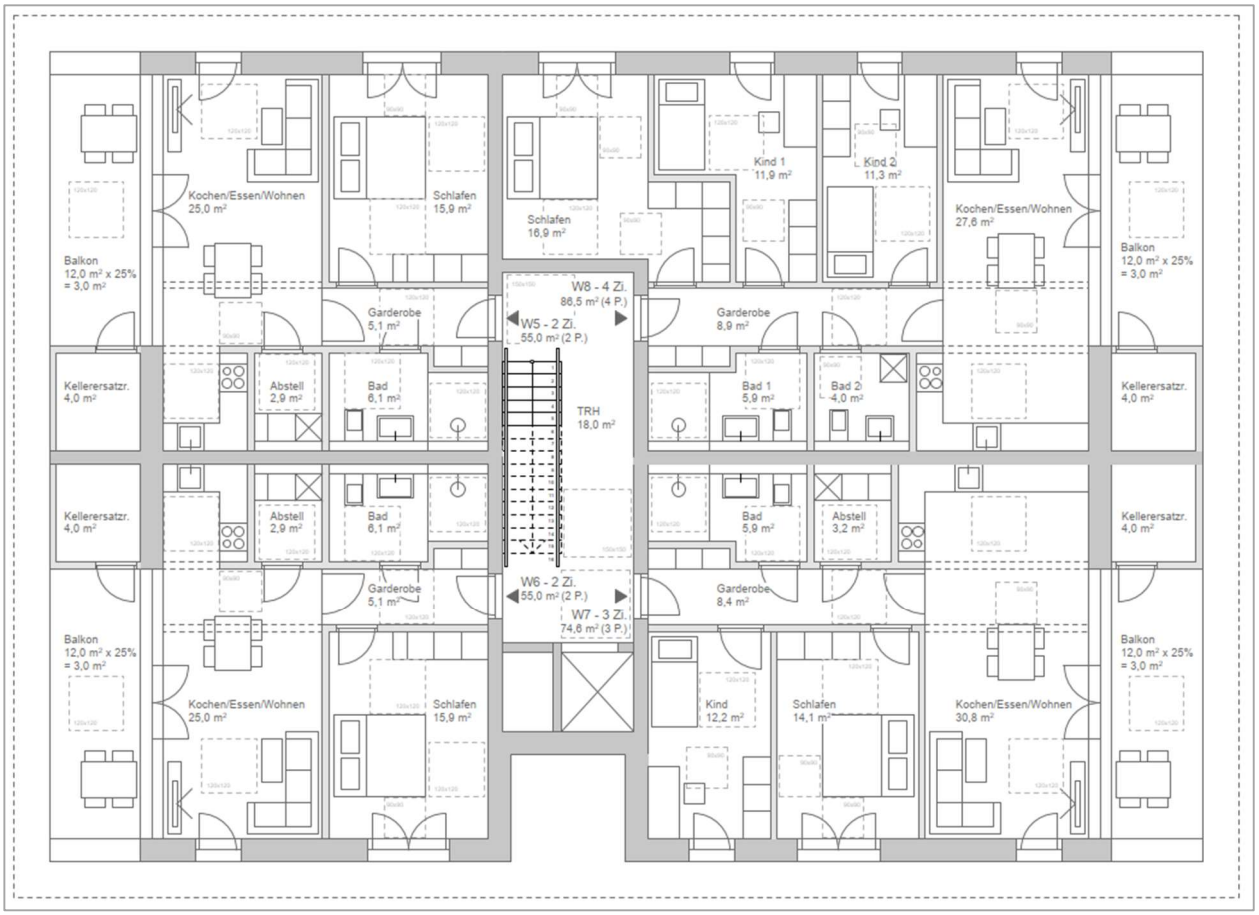


Abbildung 6 - Grundriss 2.OG (Konzept „kammerl + kollegen", Stand 18.09.2023)

3.5. Obergeschoss 3

Anordnung von 4 Wohnungen mit Balkon und angrenzendem Kellerersatzraum

- Anrechnung der je 12 m² großen Balkone zu je 25 % = 3 m²
- Keine Anrechnung der je 4 m² großen Kellerersatzräume

W9:	2-Zimmer-Wohnung,	2 Personen,	55,0 m² + 3 m²	= 58,0 m² Wohnfläche
W10:	2-Zimmer-Wohnung,	2 Personen,	55,0 m² + 3 m²	= 58,0 m² Wohnfläche
W11:	3-Zimmer-Wohnung,	3 Personen,	74,6 m² + 3 m²	= 77,6 m² Wohnfläche
W12:	4-Zimmer-Wohnung,	4 Personen,	86,5 m² + 3 m²	= 89,5 m² Wohnfläche

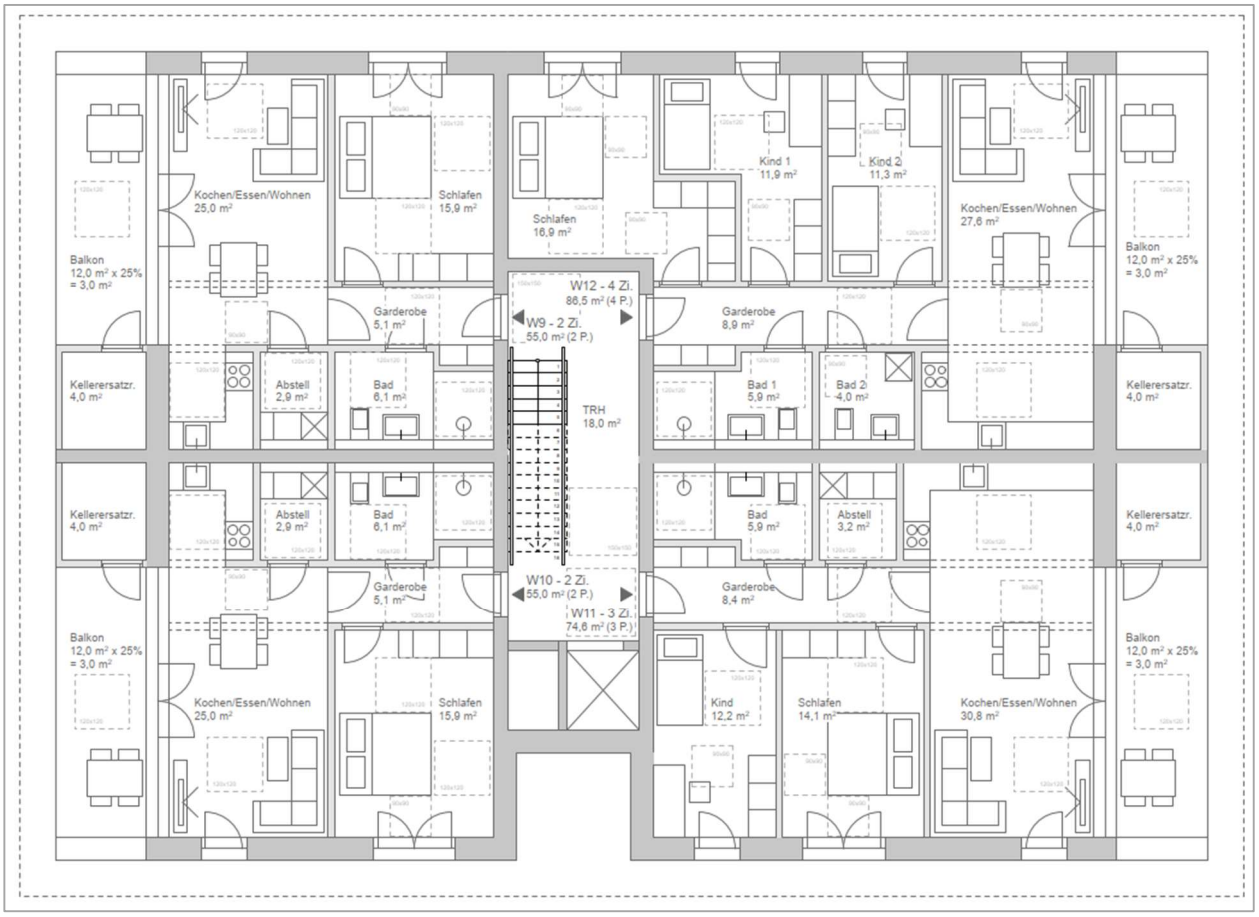


Abbildung 7 - Grundriss 3.OG (Konzept „kammerl + kollegen", Stand 18.09.2023)

3.6. Dachgeschoss

Gründach mit Anordnung der Technikräume sowie PV-Anlage

Gründach:	275 m²
Elektro:	16,8 m²
Haustechnik:	16,8 m²
Flugdach mit PV-Anlage:	140 m²

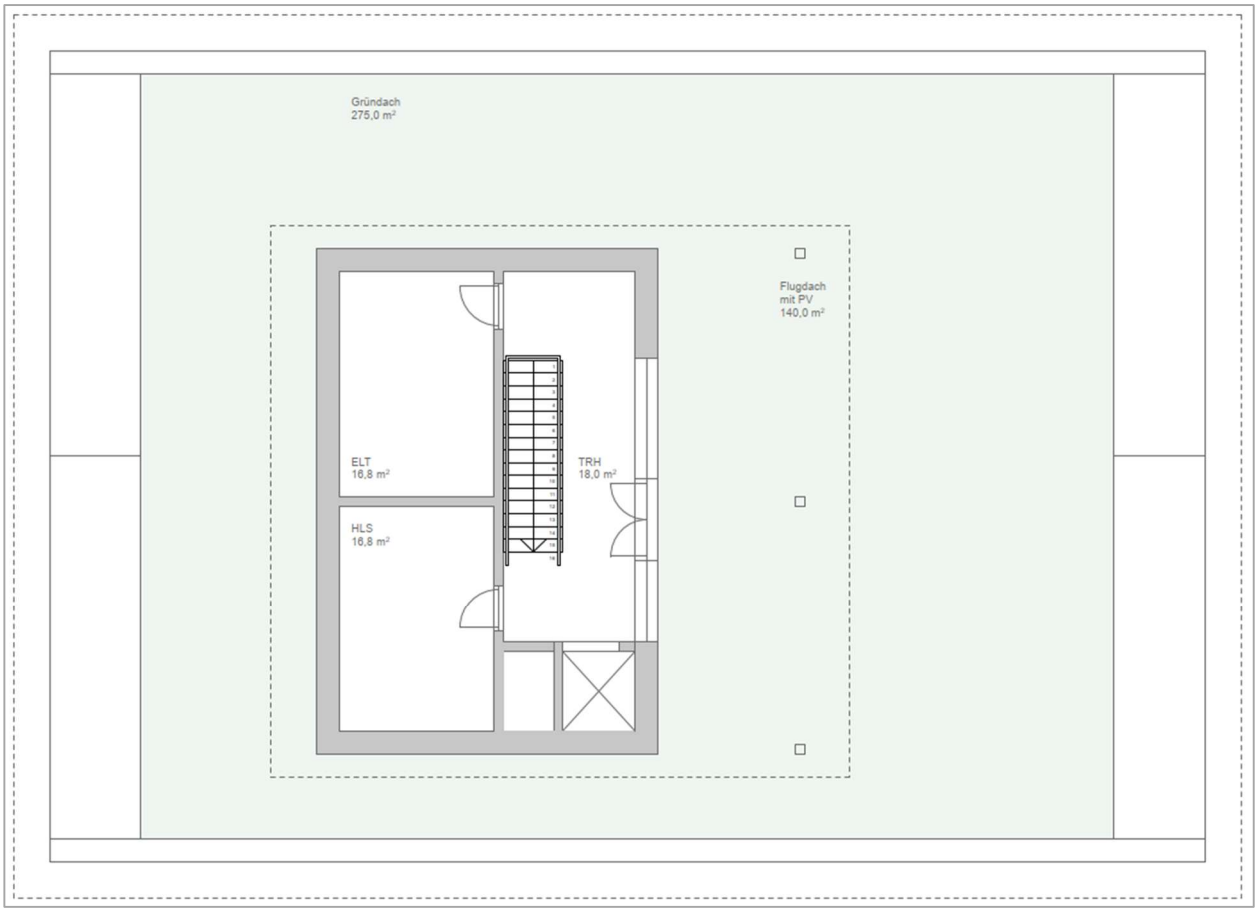


Abbildung 8 - Grundriss Dachgeschoss (Konzept „kammerl + kollegen", Stand 18.09.2023)

3.7. Ansichten



Abbildung 9 - Ansicht Süd-Ost (Konzept „kammerl + kollegen", Stand 18.09.2023)



Abbildung 10 - Ansicht Süd-West (Konzept „kammerl + kollegen", Stand 18.09.2023)



Abbildung 11 - Ansicht Nord-West (Konzept „kammerl + kollegen", Stand 18.09.2023)



Abbildung 12 - Ansicht Nord-Ost (Konzept „kammerl + kollegen", Stand 18.09.2023)

3.8. Fassadendetail



Abbildung 13 - Fassaden-Ausschnitt (Konzept „kammerl + kollegen", Stand 18.09.2023)

3.9. Visualisierung



Abbildung 14 - Variante mit Lamellenverkleidung Balkone (Konzept „kammerl + kollegen", Stand 18.09.2023)



Abbildung 15 - Variante ohne Lamellenverkleidung Balkone (Konzept „kammerl + kollegen", Stand 18.09.2023)

4. Flächen

Folgende Flächenberechnungen (**Anlage WBG 3**) ergeben sich aus der vorgelegten Planung.

4.1. Brutto-Grundfläche (BGF):

Netto-Raumfläche (NRF)

Nutzfläche (NUF)	1.257,4 m²	
Technikfläche (TF)	33,6 m²	
Verkehrsfläche (VF)	90,0 m²	
NRF gesamt	**1.381,0 m²**	78,31%

Konstruktions-Grundfläche (KGF)

EG	73,8 m²	
1.OG	92,3 m²	
2.OG	92,3 m²	
3.OG	92,3 m²	
DG	31,7 m²	
KGF gesamt	**382,4 m²**	21,69%

Brutto-Grundfläche (BGF)

BGF gesamt	**1.763,4 m²**	100,00%

Abbildung 16 - Berechnung der Brutto-Grundfläche (Konzept „kammerl + kollegen", Stand 18.09.2023)

4.2. Nutzungsfläche (NUF)

Nutzungsfläche (NUF)

		Wohnfläche	Balkonfläche	Abstellraum
1.OG	WHG 1	55,0 m²	12,0 m²	4,0 m²
	WHG 2	55,0 m²	12,0 m²	4,0 m²
	WHG 3	74,6 m²	12,0 m²	4,0 m²
	WHG 4	86,5 m²	12,0 m²	4,0 m²
2. OG	WHG 5	55,0 m²	12,0 m²	4,0 m²
	WHG 6	55,0 m²	12,0 m²	4,0 m²
	WHG 7	74,6 m²	12,0 m²	4,0 m²
	WHG 8	86,5 m²	12,0 m²	4,0 m²
3. OG	WHG 9	55,0 m²	12,0 m²	4,0 m²
	WHG 10	55,0 m²	12,0 m²	4,0 m²
	WHG 11	74,6 m²	12,0 m²	4,0 m²
	WHG 12	86,5 m²	12,0 m²	4,0 m²
		813,3 m²	144,0 m²	48,0 m²
Wohnungen gesamt		1.005,3 m²		
		Gewerbe		
EG	Bestattungsinstitut	104,6 m²		
	Friedhofsverwaltung	69,6 m²		
Gewerbe gesamt		174,2 m²		
		Garagen		
EG	Garagen + Nebenräume	77,9 m²		
NUF gesamt		**1.257,4 m²**		

Abbildung 17 - Berechnung Nutzungsfläche (Konzept „kammerl + kollegen", Stand 18.09.2023)

4.3. Technikfläche (TF)

Technikfläche (TF)

DG	Technik	33,6 m²
TF gesamt		**33,6 m²**

Abbildung 18 - Berechnung der Technikfläche (Konzept „kammerl + kollegen", Stand 18.09.2023)

4.4. Verkehrsfläche (VF)

Verkehrsfläche (VF)

EG	TRH	18,0 m²
1.0G	TRH	18,0 m²
2.0G	TRH	18,0 m²
3.0G	TRH	18,0 m²
DG	TRH	18,0 m²
VF gesamt		**90,0 m²**

Abbildung 19 - Berechnung der Verkehrsfläche (Konzept „kammerl + kollegen", Stand 18.09.2023)

4.5. Wohnflächen nach WoFlV

Balkone/Loggien sind zu 25% angesetzt.

			Wohnfläche	Balkon/Loggia
1.0G	WHG 1	2 Zi. - 2 P.	55,0 m²	3,0 m²
	WHG 2	2 Zi. - 2 P.	55,0 m²	3,0 m²
	WHG 3	3 Zi. - 3 P.	74,6 m²	3,0 m²
	WHG 4	4 Zi. - 4 P.	86,5 m²	3,0 m²
2. OG	WHG 5	2 Zi. - 2 P.	55,0 m²	3,0 m²
	WHG 6	2 Zi. - 2 P.	55,0 m²	3,0 m²
	WHG 7	3 Zi. - 3 P.	74,6 m²	3,0 m²
	WHG 8	4 Zi. - 4 P.	86,5 m²	3,0 m²
3. OG	WHG 9	2 Zi. - 2 P.	55,0 m²	3,0 m²
	WHG 10	2 Zi. - 2 P.	55,0 m²	3,0 m²
	WHG 11	3 Zi. - 3 P.	74,6 m²	3,0 m²
	WHG 12	4 Zi. - 4 P.	86,5 m²	3,0 m²
Wohnungen gesamt			813,3 m²	36,0 m²

vermietbare Wohnfläche	**849,3 m²**

Abbildung 20 - Berechnung Wohnfläche nach WoFlV (Konzept „kammerl + kollegen", Stand 18.09.2023)

5. Kosten

Folgende Kostenerwartungen können der Planung auf der Grundlage der jetzt absehbaren Quantitäten und Qualitäten sowie der derzeitigen Kostengefüges zugeordnet werden (**Anlage WBG 4**).

5.1. Kostenvorschau nach Flächenkennwerten

Kostenvorschau

Wohnbebauung Waldfriedhof Fürstenfeldbruck (Holzhybrid) **18.09.2023**

Balkone inkl. Abstellräume sind zu 25% angesetzt.

Kostenvorschau (DIN 276)

KG 100 Grundstück	---	---	---
KG 200 Herrichten / Erschließen	---	---	---
KG 300 Bauwerk-Bauk.	1.237,00 m2	a`1.775,00 €/m2	2.195.675,00
KG 400 Bauwerk-Tech.Anl.	1.237,00 m2	a`910,00 €/m2	1.125.670,00
KG 500 Außenanlagen	1.050,00 m2 AF	a`215,00 €/m2	225.750,00
KG 600 Ausstattung	---	---	---
KG 700 Baunebenkosten *(entspricht 20% der KG 300/400/500)*	1.237,00 m2	a`573,50 €/m2	709.419,50

Summe netto			4.256.514,50
19% Mwst.			808.737,75
Summe brutto			5.065.252,25

Abbildung 21 - Kostenvorschau nach Flächenkennwerten (Konzept „kammerl + kollegen", Stand 18.09.2023)

5.2. Kostenvorschau nach Einzelkosten

5.2.1. KG 100 Grundstück

Für die Einbeziehung der Grundstückswerts gibt es im KommWFP zwei Varianten:

a) Bodenrichtwert x Grundstücksfläche (in angemessener Größenordnung, ca. Abstandsflächen)
b) Wertgutachten

Für die Fläche „Waldfriedhofstr. 1" gibt es nach Rückmeldung der Stadt Fürstenfeldbruck keinen ausgewiesenen Bodenrichtwert. Den nachfolgenden Berechnungen wurde die Annahmen einer Mischfläche mit einer GFZ bis 1,0 und einer Fläche von 1475 m^2 zu Grunde gelegt.

Angenommener Grundstückswert: 1475 m^2 x 1550 €/m^2
= **2.286.250,00 Euro**

5.2.2. KG 200 Herrichten und Erschließen

Hinsichtlich der in der Kostengruppe 200 zu erwartenden Kosten sind aktuell noch keine näheren Informationen vorhanden.

Exemplarisch wurden hier **30.000,00 Euro** in die Kalkulation mit aufgenommen

5.2.3. KG 300 Bauwerk – Baukonstruktion

2.278.580,00 Euro x 1,19
= 2.711.510,20 Euro

5.2.4. KG 400 Bauwerk – technische Anlagen

Im Rahmen der Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie wurden hier nur pauschale, aber realistische Annahmen getroffen, die es im weiteren Planungsverlauf genauer auszuarbeiten gilt.
1.125.000,00 Euro x 1,19
= 1.338.750,00 Euro

5.2.5. KG 500 – Außenanlagen und Freiflächen

Im Rahmen der Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie wurden hier nur vorläufige, aber realistische Annahmen getroffen, die es im weiteren Planungsverlauf genauer auszuarbeiten gilt.
228.050,00 Euro x 1,19
= 271.379,50 Euro

5.2.6. KG 600 – Ausstattung und Kunstwerke

Keine Berücksichtigung

= 0,00 Euro

5.2.7. KG 700 – Baunebenkosten

Auf der Grundlage der allgemeinen Erfahrungen wurden hier 20 % der Baukosten KG 300+400+500 angenommen.
2.711.510,20 + 1.338.750,00 + 271.379,50 = 4.321.639,70 Euro
4.321.639,70 Euro x 20 %
= 864.327,94 Euro

5.2.8. Baubetreuung WBG

Die WBG übernimmt für die Stadt Fürstenfeldbruck allumfassend die Bauherrnaufgabe. Dies beinhaltet insbesondere folgende eigentlich durch den Bauherrn zu erbringende Leistungen und Maßnahmen:

- **Projektenwicklung**
  Machbarkeitsstudie, Abstimmung Gesellschafter, rechtliche Erarbeitung Einbringungsmodell (Überlassungsvertrag, gesellschaftsrechtliche Einbringung, beihilferechtlicher Betrauungsakt), Abstimmung externe Berater

- **Organisation**
  Beauftragung und Strukturierung Datenraum, IT-Struktur, Teamorganisation, Projektkommunikation, Terminplanung, projektbezogene Versicherungen, Winterdienst, projektbezogene Rechts- und Steuerberatung

- **Qualitäten**
  Städtebaulicher Entwurf, Entwicklung Architektur und Nachhaltigkeitskonzept, Grundrisskonzept in Abstimmung mit Förderbehörde, Freianlagenkonzept, Material- und Farbkonzept

- **Förderung und Finanzierung**
  immobilienwirtschaftliche Projektkalkulation, Fremdfinanzierung, Förderungen (insbesondere EOF und KommWFP), Bearbeitung des Förderantrags, Förderfinanzierung Bayern LaBo, Prüfung Förderbescheid, Verhandlung und Unterzeichnung Finanzierungsverträge, Grundschuldbestellung, Rechnungsprüfung, Darlehensabruf

- **Vergabe- und Vertragsmanagement**
  Ausschreibung und Einholung Angebote Projektbeteiligte Planung und Ausführung, Qualitätskontrolle Leistungsverzeichnisse, Begleitung Bietergespräche, Wertung der Angebote, Individualisierung der Verträge auf Projektbeteiligte, Verhandlung und Ausfertigung Verträge, Vergabevermerke

- **Kostenplanung und -verfolgung**
  Kostenprognose, -schätzung und -berechnung gem. DIN 276, Budgetbildung – und -verfolgung, Rechnungsprüfung und -auszahlung, Kostenkontrolle

- **Terminplanung und -verfolgung**
  Erstellung und Fortschreibung Rahmenterminplan, Umsetzung in Verträge, Monitoring Detailterminplanung, Terminverfolgung

- **Planung und Genehmigung**
  Zusammenstellung des Planungsteams, Kick-off Planungsteam, Betreuung Vermessungsarbeiten und Bodengutachten, Organisation und Leitung Planer-Jourfixe, Bauherrnentscheidungen, Planungsfreigaben, kooperative Abstimmung Bauantrag mit Genehmigungsbehörde, Besprechung genehmigungsrelevanter Inhalte, Nachbarbeteiligung, Abstimmung mit der Förderbehörde, Zusammenführung der Genehmigungsplanung, Bearbeitung der Genehmigungsunterlagen, Prüfung der Baugenehmigung, Begleitung Ausführungsplanung

- **Ausführung**
  Baustellensicherung, Baubesprechungen, Qualitätskontrolle Bauleitung, Nachtragsprüfung und -verhandlung, Teilnahme an Abnahmen, baustellenbezogener Schriftverkehr

- **Presse- und Öffentlichkeitsarbeit**
  projektbezogene Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Konzeption und Umsetzung der Bürgerbeteiligung

Gemäß Beschlusslage der WBG (zuletzt so entscheiden am 09.05.2023) sind durch die Gesellschafter im Rahmen einer Projektabwicklung durch die WBG 12 % der Netto-Baukosten KGR 200-700 als Vergütung für die beschriebene Baubetreuungstätigkeit zu leisten.

Gesamtkosten brutto		7.545.434,00 Euro		
abzgl. Grundstück		2.286.250,00 Euro		
=		5.259.184,00 Euro	x 100 / 119	(Umrechnung auf Netto)
Netto		4.419.482,35 Euro	x 12 %	(Berechnung der Vergütung)
Davon 12 %	=	530.337,88 Euro	x 1,19	(Umrechnung auf Brutto)
Brutto	=	631.102,08 Euro		

Hiervon kann ein Teilbetrag als Verwaltungsleistungen gemäß 2. Berechnungsverordnung wie folgt mit gefördert werden:

(3) Der Berechnung des Höchstbetrages für die Kosten der Verwaltungsleistungen ist ein Vomhundertsatz der Baukosten ohne Baunebenkosten und, soweit der Bauherr die Erschließung auf eigene Rechnung durchführt, auch der Erschließungskosten zugrunde zu legen, und zwar bei Kosten in der Stufe

1. bis 127.822,97 Euro einschließlich 3,40 vom Hundert,
2. bis 255.645,94 Euro einschließlich 3,10 vom Hundert,
3. bis 511.291,88 Euro einschließlich 2,80 vom Hundert,
4. bis 818.067,01 Euro einschließlich 2,50 vom Hundert,
5. bis 1.278.229,70 Euro einschließlich 2,20 vom Hundert,
6. bis 1.789.521,58 Euro einschließlich 1,90 vom Hundert,
7. bis 2.556.459,41 Euro einschließlich 1,60 vom Hundert,
8. bis 3.579.043,17 Euro einschließlich 1,30 vom Hundert,
9. über 3.579.043,17 Euro 1,00 vom Hundert.

Abbildung 22 - Auszug aus II.BV (§ 8)

2.711.510,20 + 1.338.750,00 + 271.379,50 = 4.321.639,70 Euro
4.321.639,70 Euro x 1,00 %
= 43.216,40 Euro

Es verbleibt demnach eine von der Stadt Fürstenfeldbruck zu tragende Vergütung der Baubetreuung durch die WBG in Höhe von

631.102,08 Euro – 43.216,40 Euro
= 587.885,68

5.3. Gesamtprojektkosten

Es ergeben sich folgende Gesamtprojektkosten:

Verkehrswert des Grundstücks	2.286.250,00 €
KGR 100	10.000,00 €
KGR 200	20.000,00 €
KGR 300	2.711.510,20 €
KGR 400	1.338.750,00 €
KGR 500	271.379,50 €
KGR 600	- €
KGR 700 (20 % aus KGR 300+400+500)	864.327,94 €
KGR 700 (1 % aus KGR 300+400+500) - II.BV	43.216,40 €
Gesamtprojektkosten gerundet	**7.545.434,00 €**
Baubetreuungskosten WBG (netto) Anteil von Fremdkosten (netto)	530.337,88 €
Baubetreuungskosten WBG (brutto) zu vergüten:	631.102,08 €
abzgl. KGR 700 (gemäß 2. BV) - siehe oben	- 43.216,40 €
Vollkosten (Gesamtprojektkosten + Baubetreuungskosten)	**8.133.319,68 €**

Abbildung 23 - Auszug aus Projektdatenblatt (Kalkulation WBG, Stand 21.09.2023)

6. Finanzierung

Diese Kosten können im Rahmen des hier von der Stadt gewählten Kommunalen Wohnungsbauförderprogrammes (KommWFP) wie folgt finanziert werden:

6.1. Aufteilung der Kosten auf die Teilprojekte

Zu berücksichtigen ist dabei zunächst, dass hier eine Differenzierung in die Teilprojekte „Wohnen" (KommWFP), „Bestattungsinstitut" (gewerbliche Nutzung) sowie Friedhofsverwaltung (hoheitliche Nutzung) zu erfolgen hat.

Daraus ergibt sich folgendes Verhältnis zwischen den Teilprojekten:

Wohnung	Belegung (Personen)	Wohnfläche	Balkonfläche	Abstellraum
Wohnung 1	2	55,00	3	4
Wohnung 2	2	55,00	3	4
Wohnung 3	3	74,60	3	4
Wohnung 4	4	86,50	3	4
Wohnung 5	2	55,00	3	4
Wohnung 6	2	55,00	3	4
Wohnung 7	3	74,60	3	4
Wohnung 8	4	86,50	3	4
Wohnung 9	2	55,00	3	4
Wohnung 10	2	55,00	3	4
Wohnung 11	3	74,60	3	4
Wohnung 12	4	86,50	3	4
Summe Wohnfläche	**33**	**813,30**	**36,00**	**48,00**

Bestattungsinstitut		104,60
Summe betrieb gewerblicher Art		**104,60**

Friedhofsverwaltung		69,60
Summe hoheitlicher Art		**69,60**

Garagen + Nebenräume		77,90
Summe		**77,90**

Gesamtsumme Nutzungsfläche		**1149,40**
Anteil Wohnungen/Garagen		84,8%
Anteil gewerblicher Art		9,1%
Anteil hoheitlicher Art		6,1%

Abbildung 24 - Auszug aus Flächenzusammenstellung (Kalkulation WBG, Stand 21.09.2023)

6.2. Zuwendungsfähige Kosten „Wohnen" (KommWFP)

Auf der Grundlage ähnlicher Ausbaudetails der Wohn- und Gewerbeflächen kann die Kostenaufteilung nach erfolgter Abstimmung mit der ROB prozentual nach Nutzungsflächen erfolgen:

Kostenaufstellung- und Aufteilung		Wohnungen	Friedhofsverwaltung	Bestattungsinstitut
Anteil Wohnfläche mit 25 % Balkonen + 100 % Kellerersatzraum + 100 % Garagen/NR	975,20 m²	84,8%		
Anteil Friedhofsverwaltung	69,60 m²		6,1%	
Anteil Bestattungsinstitut	104,60 m²			9,1%
Summe Wohn- und Gewerbefläche:	**1149,40 m²**			
Verkehrswert des Grundstücks	2.286.250,00 €	1.939.752,04 €	138.440,06 €	208.057,90 €
KGR 100 - Kosten des Grundstücks (brutto)	10.000,00 €	8.484,43 €	605,53 €	910,04 €
KGR 200	20.000,00 €	16.968,85 €	1.211,07 €	1.820,08 €
KGR 300	2.711.510,20 €	2.300.560,94 €	164.190,98 €	246.758,28 €
KGR 400	1.338.750,00 €	1.135.852,62 €	81.065,77 €	121.831,61 €
KGR 500	271.379,50 €	230.249,95 €	16.432,93 €	24.696,62 €
KGR 700 (% aus KG 300+400+500)	864.327,94 €	733.332,70 €	52.337,94 €	78.657,30 €
KGR 700 (gemäß II. BV) Vomhundertsatz der Baukosten ohne Baunebenkosten	43.216,40 €	36.666,64 €	2.616,90 €	3.932,87 €
Gesamtprojektkosten gerundet	**7.545.434,04 €**	**6.401.868,17 €**	**456.901,17 €**	**686.664,69 €**
Baubetreuungskosten WBG (netto) Anteil von Fremdkosten (netto)	530.338,00 €			
Baubetreuungskosten WBG (brutto) zu vergüten:	631.102,00 €			
abzgl. KGR 700 (gemäß 2. BV) - siehe oben	- 43.216,40 €			
Vollkosten (Gesamtprojektkosten + Baubetreuungskosten)	**8.133.319,64 €**			
Berechnung KommWFP				
zuwendungsfähige Gesamtkosten		**6.401.868,17 €**		

Abbildung 25 - Auszug aus Kalkulation WBG (Projektdatenblatt, Stand 21.09.2023)

Es ergeben sich zuwendungsfähige Gesamtkosten in Höhe von **6.401.868,17 Euro**.

6.3. Finanzierung und Ratenabruf

6.3.1. Zuschuss KommWFP (30 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten)

Basierend auf den zuwendungsfähigen Gesamtkosten in Höhe von 6.401.868,17 Euro ergibt sich ein Zuschuss in Höhe von **1.920.500,00 Euro.**

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt in zwei Teilen. Der Abruf des 1. Teils kann mit Fertigstellung des Rohbaus (Rohbau mit Dacheindeckung) erfolgen. Der Abruf des 2. Teils erfolgt nach dem Verwendungsnachweis.

6.3.2. Zinsverbilligtes Darlehen KommWFP (max. 60 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten)

Basierend auf den Zuwendungsfähigen Gesamtkosten in Höhe von 6.401.868,17 Euro ergibt sich ein maximaler Zuschuss in Höhe von **3.841.100,00 Euro**.

Im Hinblick auf die oben benannten Vollkosten (Gesamtprojektkosten + Baubetreuungskosten) in Höhe von 8.133.319,64 Euro kann der maximale Darlehensbetrag vollständig in Anspruch genommen werden.

Die Auszahlung des Darlehens erfolgt in zwei Raten. Der Abruf der 1. Rate (50 %) ist direkt nach Abschluss des Darlehensvertrags möglich. Der Abruf der 2. Rate (50 %) muss innerhalb eines Jahres nach Darlehensabschluss erfolgen.

Bei der Zinsfestlegung gilt nicht der Zeitpunkt der Antragstellung oder Bewilligung, sondern der Zeitpunkt des jeweiligen Ratenabrufs – ggfs. abweichend zwischen erster und zweiter Rate.

Zum aktuellen Zeitpunkt sind nachfolgende Varianten zum Zinssatz des KommWFP-Darlehens veröffentlicht.

Zinssatz	nom.	eff.	Tilg. in %*	Stand
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm*				
Laufzeit 10 Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr / Zinsbindung 10 Jahre	1,75	1,76	11,11	25.05.2023
Laufzeit 20 Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr / Zinsbindung 20 Jahre	2,70	2,73	5,26	25.05.2023
Laufzeit 30 Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr / Zinsbindung 10 Jahre	2,40	2,42	3,45	25.05.2023
Laufzeit 30 Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr / Zinsbindung 20 Jahre	2,95	2,98	3,45	25.05.2023
Laufzeit 30 Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr / Zinsbindung 30 Jahre	3,10	3,14	3,45	25.05.2023

*Ratentilgung in % des ursprünglichen Kreditbetrags ohne Zuwachs von ersparten Zinsen.

Abbildung 26 - Zinsinformation Bayern Labo für KommWFP (Stand 21.09.2023)

6.3.3. Eigenanteil KommWFP (mind. 10 %)

Basierend auf den vorbenannten Annahmen zur Grundstücksgröße und zum Bodenrichtwert ergibt sich ein Grundstückswert in Höhe von **2.286.250,00 Euro** sowie ergänzend benötigtes Bargeld/Guthaben in Höhe von **85.469,64 Euro**.

Finanzierung:	**100%**	**8.133.319,64 €**
Fremdmittel:	**70,84%**	**5.761.600,00 €**
Zuschuss KommWFP (30 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten)	23,61%	1.920.500,00 €
Darlehen KommWFP (bis zu 60 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten)	47,23%	3.841.100,00 €
Eigenleistungen (mind. 10 %)	**29,16%**	**2.371.719,64 €**
Grundstück	28,11%	2.286.250,00 €
zusätzlich benötigtes Bargeld/Guthaben	**1,05%**	**85.469,64 €**

Abbildung 27 - Auszug aus Kalkulation WBG (Projektdatenblatt, Stand 21.09.2023)

6.4. Aufwands- und Ertragsberechnung

6.4.1. Anzunehmende Miete – Wohnraum

Mietkosten

Zone 1 - Städte: Germering, Olching, Fürstenfeldbruck, Puchheim und Gemeinden: Eichenau, Emmering Gröbenzell, Maisach

Richtwert für:	Richtgröße	Kaltmiete bis max.
1 Personenhaushalt	50 qm	650,-- €
2 Personenhaushalt	65 qm	820,-- €
3 Personenhaushalt	75 qm	920,-- €
4 Personenhaushalt	90 qm	1.080,-- €
5 Personenhaushalt	105 qm	1.275,-- €
Für jede weitere Person zusätzlich		Einzelfallentscheidung (100,-- € pro Person)

Abbildung 28 - Auszug aus "Information über Unterkunftskosten und Sozialhilfe" (Amt für Soziales AZ. 31-1)

Die Vermietung soll an Haushalte erfolgen, die sich am Markt nicht mit angemessenem Mietwohnraum versorgen können. Es ist kein Wohnberechtigungsschein notwendig. Die einzelnen Wohnungen können auch zu unterschiedlichen Preisen vermietet werden – es obliegt der Festlegung durch die Stadt in Eigenverantwortung. Als Anhaltswert werden die Kosten herangezogen, die das Jobcenter für die Unterkunft übernehmen würde. Aus nachfolgender Grafik ergibt sich für Zone 1 – Stadt Fürstenfeldbruck ein **durchschnittlicher Mietpreis von 12,30 Euro/m²**.

Mieterhöhungen sind nach Ablauf von 5 Jahren und im Anschluss daran maximal alle 3 Jahre in Höhe von 7,5 % zulässig.

6.4.2. Anzunehmende Miete – Stellplätze und Garagen

Für Stellplätze und Garagen wurden **40,00 Euro je Stellplatz** und **80,00 Euro je Garage mit Nebenraum** angenommen.

Mieterhöhungen sind nach Ablauf von 5 Jahren und im Anschluss daran maximal alle 3 Jahre in Höhe von 7,5 % zulässig.

6.4.3. Bewirtschaftungskosten

Gemäß den Richtlinien zum KommWFP werden keine Bewirtschaftungskosten angesetzt.

In Anlehnung an die Einkommensorientierte Förderung werden Bewirtschaftungskosten in Höhe von **20,00 €/m² Wohnfläche** als realistisch angesehen und beinhalten Mietausfallwagnis sowie Instandhaltungs- und Verwaltungskosten.

6.4.4. Liquiditätsrechnungen

Variante: Laufzeit 30 Jahre, 1 Jahr tilgungsfrei, Zinsbindung 30 Jahre

Zinssatz nom.: 3,10

Tilgung in %: 3,45

		Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5
Erträge	Mieterträge Wohnfläche	125.356,68 €	125.356,68 €	125.356,68 €	125.356,68 €	125.356,68 €
Erträge	Mieterträge Stellplätze	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €
Erträge	Mieterträge Garagen inkl. NR	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €
Erträge gesamt		**133.996,68 €**	**133.996,68 €**	**133.996,68 €**	**133.996,68 €**	**133.996,68 €**
Aufwendungen	Bewirtschaftungskosten (nicht umlagefähig)	16.986,00 €	16.986,00 €	16.986,00 €	16.986,00 €	16.986,00 €
Aufwendungen	KommWFP Zins Laufzeit 30 Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr nom.	119.074,10 €	119.074,10 €	114.966,04 €	110.857,99 €	106.749,93 €
Aufwendungen	KommWFP Tilgung (ab Jahr 2)	- €	132.517,95 €	132.517,95 €	132.517,95 €	132.517,95 €
Aufwendungen gesamt		**136.060,10 €**	**268.578,05 €**	**264.469,99 €**	**260.361,94 €**	**256.253,88 €**
Liquiditätsergebnis		**- 2.063,42 €**	**- 134.581,37 €**	**- 130.473,31 €**	**- 126.365,26 €**	**- 122.257,20 €**

Abbildung 29 – Auszug aus jährlicher Liquiditätsrechnung (Kalkulation WBG Stand 21.09.2023)

Jährlich abschmelzender Minderertrag bis zum Jahr 20.

Erträge gesamt Jahre 1-30:	5.440.543,35	Euro
Aufwendungen gesamt Jahre 1-30:	6.255.032,06	Euro
Liquiditätsergebnis gesamt Jahre 1-30:	-814.499,74	Euro

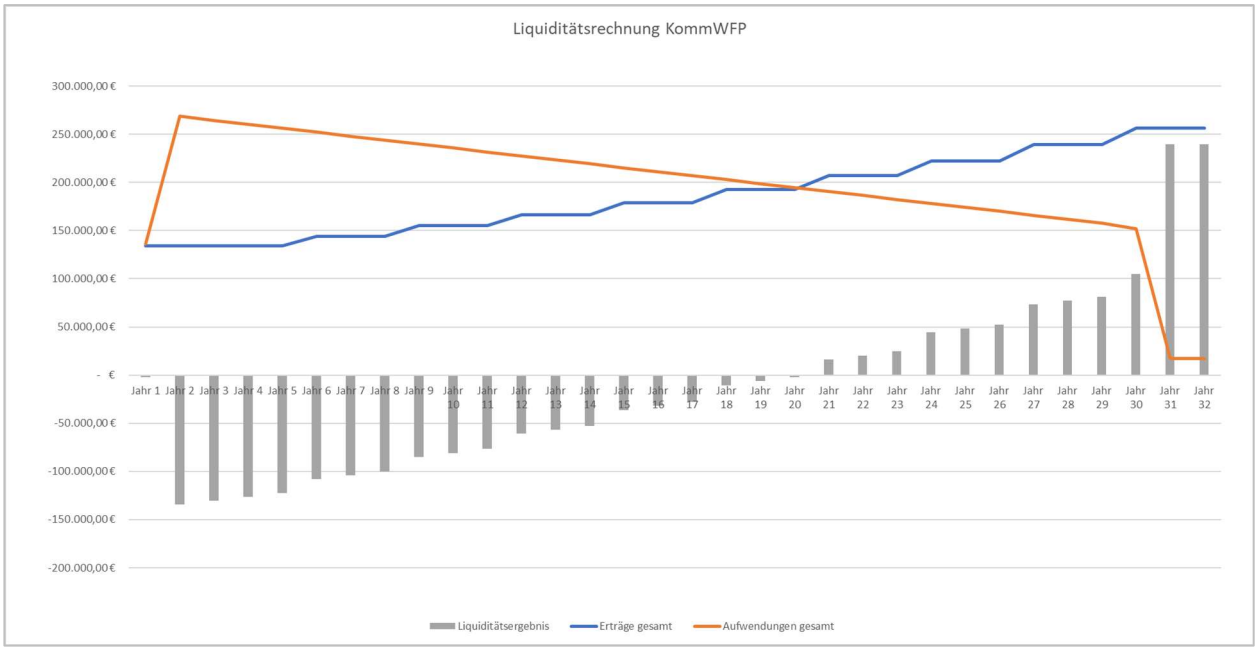


Abbildung 30 - Diagramm (Kalkulation WBG Stand 21.09.2023)

Variante: Laufzeit 20 Jahre, 1 Jahr tilgungsfrei, Zinsbindung 20 Jahre

Zinssatz nom.: 2,70

Tilgung in %: 5,26

		Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5
Erträge	Mieterträge Wohnfläche	125.356,68 €	125.356,68 €	125.356,68 €	125.356,68 €	125.356,68 €
Erträge	Mieterträge Stellplätze	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €
Erträge	Mieterträge Garagen inkl. NR	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €
Erträge gesamt		**133.996,68 €**	**133.996,68 €**	**133.996,68 €**	**133.996,68 €**	**133.996,68 €**
Aufwendungen	Bewirtschaftungskosten (nicht umlagefähig)	16.986,00 €	16.986,00 €	16.986,00 €	16.986,00 €	16.986,00 €
Aufwendungen	KommWFP Zins Laufzeit 20 Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr nom.	103.709,70 €	103.709,70 €	98.254,57 €	92.799,44 €	87.344,31 €
Aufwendungen	KommWFP Tilgung (ab Jahr 2)	- €	202.041,86 €	202.041,86 €	202.041,86 €	202.041,86 €
Aufwendungen gesamt		**120.695,70 €**	**322.737,56 €**	**317.282,43 €**	**311.827,30 €**	**306.372,17 €**
Liquiditätsergebnis		**13.300,98 €**	**- 188.740,88 €**	**- 183.285,75 €**	**- 177.830,62 €**	**- 172.375,49 €**

Abbildung 31 – Auszug aus jährlicher Liquiditätsrechnung (Kalkulation WBG Stand 21.09.2023)

Jährlich abschmelzender Minderertrag bis zum Jahr 20.

Erträge gesamt Jahre 1-30:	5.440.543,35	Euro
Aufwendungen gesamt Jahre 1-30:	5.492.108,96	Euro
Liquiditätsergebnis gesamt Jahre 1-30:	-51.576,61	Euro

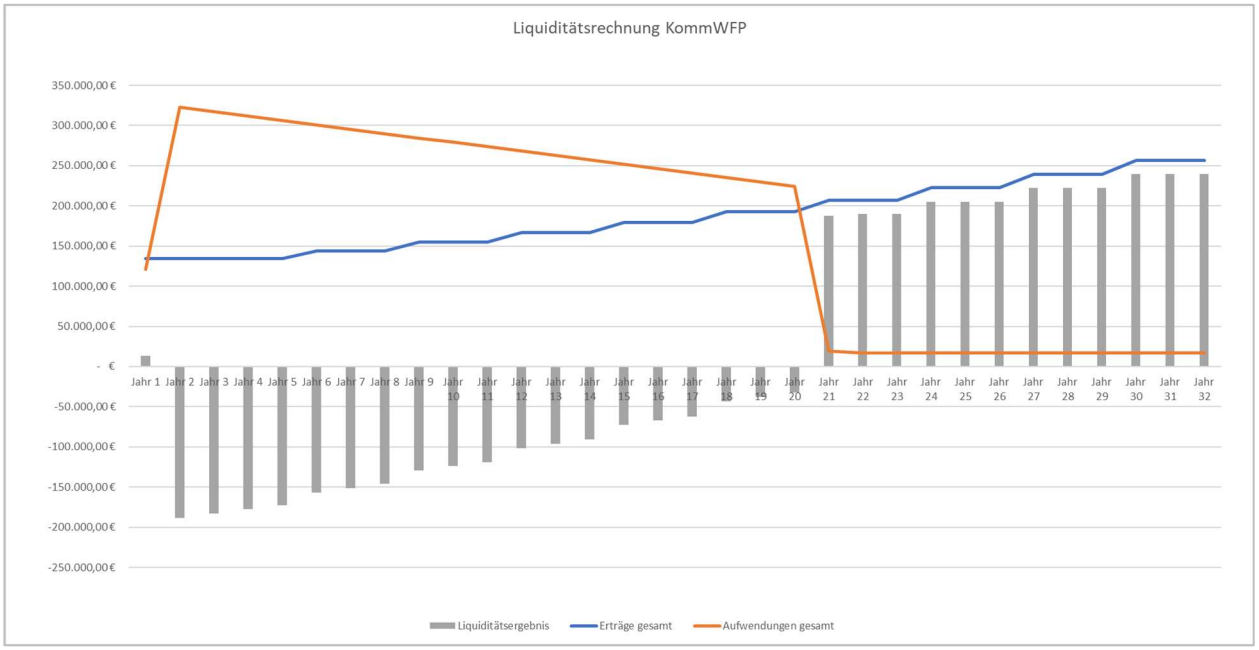


Abbildung 32 - Diagramm (Kalkulation WBG Stand 21.09.2023)

Variante: Laufzeit 10 Jahre, 1 Jahr tilgungsfrei, Zinsbindung 10 Jahre

Zinssatz nom.: 1,75

Tilgung in %: 11,11

		Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5
Erträge	Mieterträge Wohnfläche	125.356,68 €	125.356,68 €	125.356,68 €	125.356,68 €	125.356,68 €
Erträge	Mieterträge Stellplätze	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €
Erträge	Mieterträge Garagen inkl. NR	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €
Erträge gesamt		**133.996,68 €**	**133.996,68 €**	**133.996,68 €**	**133.996,68 €**	**133.996,68 €**
Aufwendungen	Bewirtschaftungskosten (nicht umlagefähig)	16.986,00 €	16.986,00 €	16.986,00 €	16.986,00 €	16.986,00 €
Aufwendungen	KommWFP Zins Laufzeit 10 Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr nom.	67.219,25 €	67.219,25 €	59.751,19 €	52.283,13 €	44.815,07 €
Aufwendungen	KommWFP Tilgung (ab Jahr 2)	- €	426.746,21 €	426.746,21 €	426.746,21 €	426.746,21 €
Aufwendungen gesamt		**84.205,25 €**	**510.951,46 €**	**503.483,40 €**	**496.015,34 €**	**488.547,28 €**
Liquiditätsergebnis		**49.791,43 €**	**- 376.954,78 €**	**- 369.486,72 €**	**- 362.018,66 €**	**- 354.550,60 €**

Abbildung 33– Auszug aus jährlicher Liquiditätsrechnung (Kalkulation WBG Stand 21.09.2023)

Jährlich abschmelzender Minderertrag bis zum Jahr 10.

Erträge gesamt Jahre 1-30:	5.440.543,35	Euro
Aufwendungen gesamt Jahre 1-30:	4.754.029,11	Euro
Liquiditätsergebnis gesamt Jahre 1-30:	686.503,24	Euro

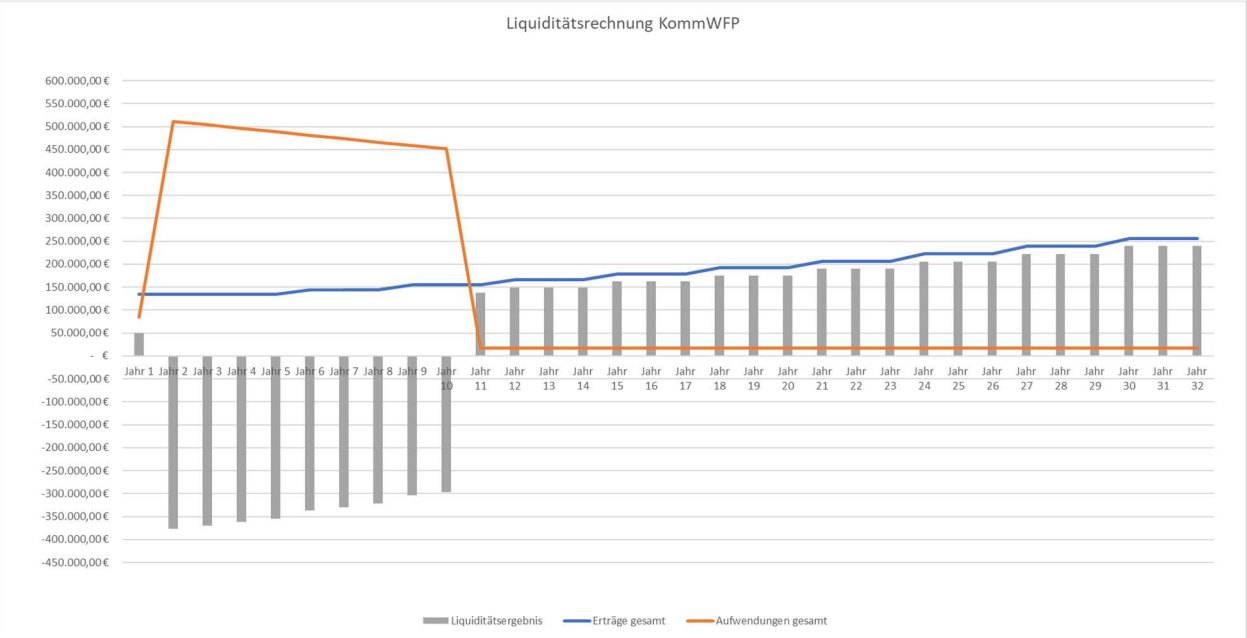


Abbildung 34 - Diagramm (Kalkulation WBG Stand 21.09.2023)

6.5. Zahlungsflüsse während der Planungs- und Bauphase

Basierend auf den oben aufgeführten Planungsergebnissen und Annahmen ergeben sich folgende Zahlungsflüsse während der Planungs- und Bauphase.

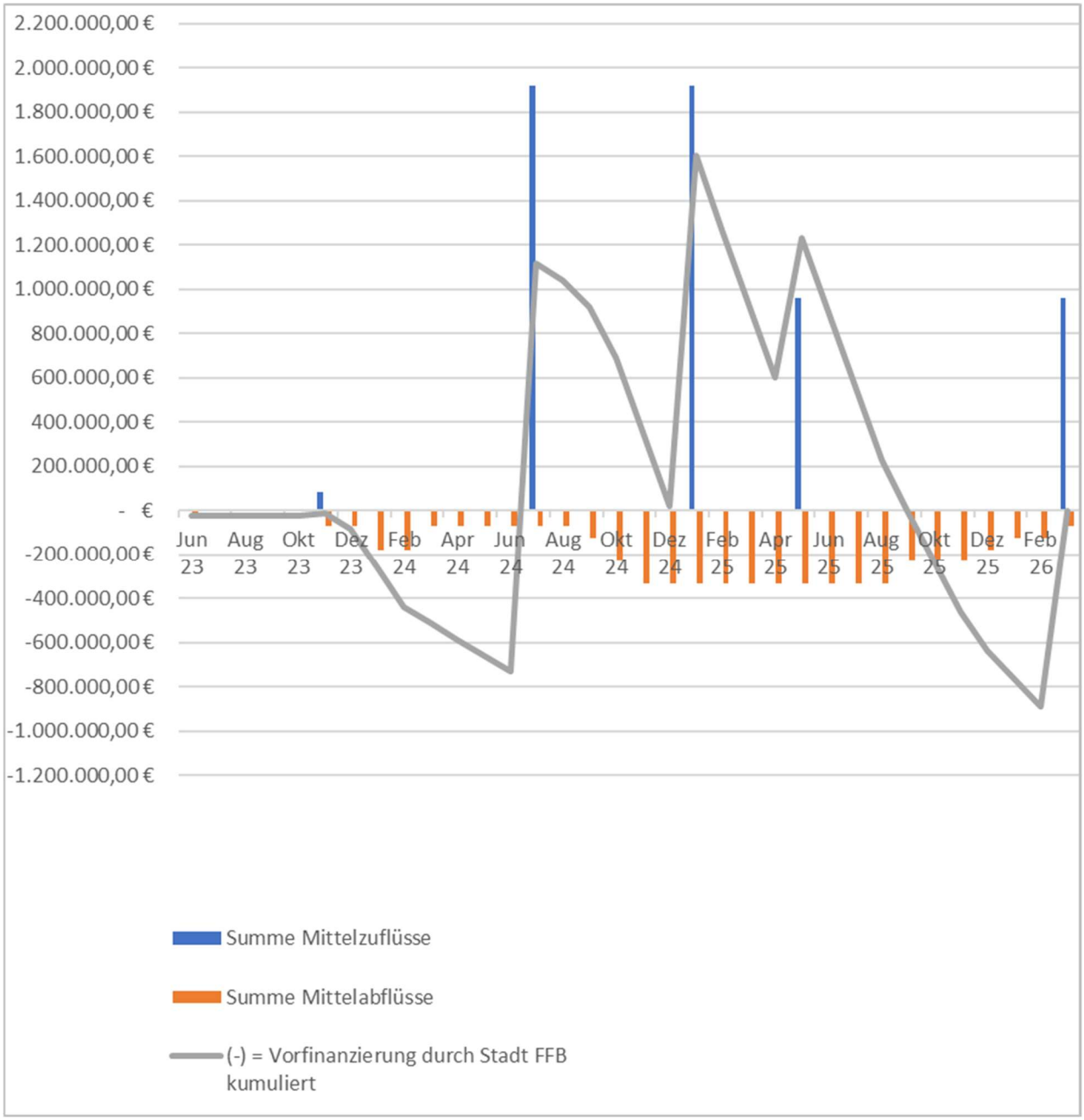


Abbildung 35 – Diagramm der Zahlungsflüsse (Kalkulation WBG Stand 21.09.2023)

7. Totalübernehmervertrag

Entsprechend dem Auftrag des Stadtrates aus dem Beschluss vom 24.04.2023 (dort Ziff. 3) wurde eine Totalübernehmervertrag vorbereitet und befindet sich aktuell noch in der Abstimmung.

8. Rahmenterminplan

Auf Grundlage der aktuell erkennbaren Projektparameter könnte das Projekt – in Abhängigkeit von entsprechenden Entscheidungen der Stadt Fürstenfeldbruck – in folgendem zeitlichem Gefüge umgesetzt werden.

8.1. Gremienbefassung/ Vertragsabschluss

			2023									
Projekt Waldfriedhof	**Start**	**Ende**	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
Vorabstimmung + Vorgespräche												
Erstellung der Machbarkeitsstudie/Kostenberechnung		25.09.2023										
Vorabstimmung KommWFP/ROB		25.09.2023										
Totalübernehmervertrag		25.09.2023										
HFA (KoBe, Finanzierung, KommWFP, TÜ-Vertrag)		10.10.2023										
PBA (Vorstellung der Planung)		18.10.2023										
Stadtrat (Gesamtbeschluss)		24.10.2023										
Vertragsabschluss	25.10.2023	31.10.2023										

8.2. Planung und Ausführung

			2023		2024												2025											
Projekt Waldfriedhof	**Start**	**Ende**	November	Dezember	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
Erstellung der Eingabeplanung	01.11.2023	29.02.2024																										
Freigabe Eingabeplanung	16.02.2024																											
Baugenehmigung	16.02.2024	01.04.2024																										
Abruf Baustein 3 (Ausführung)	01.04.2024	15.04.2024																										
Antragstellung KommWFP	16.04.2024	30.04.2024																										
Bewilligung	30.04.2024	29.06.2024																										
Erstellung der Ausführungsplanung	16.02.2024	30.06.2024																										
Ausschreibungen	16.04.2024	13.10.2024																										
Vergaben	15.06.2024	12.12.2024																										
Bauzeit	03.09.2024	27.11.2025											1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	
Verwendbarkeitsnachweis	28.11.2025	31.03.2025																										

8.3. Bezug der Wohnungen

Ein Bezug der Wohnungen könnte zum Jahresende 2025 erfolgen.

Anlage WBG 1

BEZAHLBAR WOHNEN

Wohnungsbau-gesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck

Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH
Münchner Str. 32 · 82256 Fürstenfeldbruck

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Herrn Stadtbaumeister Johannes Dachsel
Herrn Kämmerer Marcus Eckert
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

Nur per Mail

Fürstenfeldbruck, 16.05.2023

Projekt KommWFP "Am Waldfriedhof"
Angebot Machbarkeitsstudie

Sehr geehrter Herr Dachsel,
Sehr geehrter Herr Eckert,

herzlichen Dank für das gute Gespräch von heute. Wie dort vereinbart unterbreiten wir unser Angebot zunächst für die Konkretisierung der Projektidee in einer Machbarkeitsstudie. Inhalt der Machbarkeitsstudie wären in Zusammenarbeit mit unserem Planungspartner Kammerl & Kollegen folgende Leistungen:

- Videokonferenzen zur weiteren Definition der Projektparameter und Zwischenpräsentation der Ergebnisse
- planerische Ausformulierung einer mit dem Auftraggeber und der Förderbehörde abgestimmten Entwurfsidee (Grundrisse, Schnitt, Ansichten)
- Flächenberechnungen (BGF, Wohnfläche)
- Kostenvorschau DIN 276
- grober Rahmenterminplan zur Projektumsetzung

Die Machbarkeitsstudie kann im Hinblick auf die Verfügbarkeit unseres Planungspartners binnen ca. 6 Wochen ab Auftragserteilung erstellt werden. Ziel wäre es, die anschließende Genehmigungsplanung dann bis zum Jahresende einzureichen. Als Bauzeit sehen wir ca. 12-15 Monate, so dass ein Bezug des Hauses in der ersten Jahreshälfte 2025 nicht unrealistisch erscheint.

Wohnungsbaugesellschaft im
Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck

T +49 (0)8141 519 70 40
M +49 (0)173 633 02 46
ffb@bezahlbarwohnen.bayern
www.bezahlbarwohnen.bayern

Geschäftsführer
Dr. Christoph Maier
Markus Ostermair

Amtsgericht München
HRB 252958
St.-Nr. 117/142/60563

BEZAHLBAR WOHNEN

Wohnungsbau-gesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck

Als Vergütung wäre ein Betrag in Höhe von € 20.000.- netto zzgl. USt. zu entrichten. Die Vergütung ist als Vorschuss zum innerhalb von zwei Wochen ab Beauftragung zur Zahlung fällig. Die Vergütung wird auf eine spätere Totalübernehmervergütung angerechnet.

Parallel zur Erstellung der Machbarkeitsstudie werden wir einen Totalübernehmervertrag entwerfen und mit Ihnen abstimmen.

Wir freuen uns sehr über die vom Stadtrat getroffene Entscheidung zur Umsetzung dieses schönen Projektes gemeinsam mit der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck.

Mit besten Grüßen

Dr. Christoph Maier
Geschäftsführer

Regina Faber
Projektleiterin

Auftrag erteilt!

17. Mai 2023

Marcus Eckert
Kämmerer

Dr. Birgitta Klemenz
3. Bürgermeisterin

Auszug
aus der Niederschrift über die
42. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates
vom 24.04.2023

Vorsitzender, Oberbürgermeister:
Herr Erich Raff;
2. Bürgermeister:
Herr Christian Stangl;
3. Bürgermeisterin:
Frau Dr. Birgitta Klemenz;
Stadtratsmitglieder:
Herr Adrian Best; Herr Albert Bosch; Herr Markus Britzelmair; Herr Thomas Brückner; Herr Willi Dräxler; Herr Markus Droth; Herr Quirin Droth; Herr Peter Glockzin; Herr Christian Götz; Herr Jan Halbauer; Frau Theresa Hannig; Herr Philipp Heimerl; Herr Franz Höfelsauer; Frau Tina Jäger; Herr Dr. Georg Jakobs; Herr Martin Kellerer; Herr Dr. Johann Klehmet; Herr Dieter Kreis; Frau Hermine Kusch; Herr Andreas Lohde; Frau Gina Merkl; Herr Mirko Pötzsch; Frau Ulrike Quinten; Herr Dr. Andreas Rothenberger; Frau Lisa Rubin; Herr Johann Schilling; Frau Katrin Siegler; Frau Jeanne-Marie Sindani; Herr Georg Stockinger; Herr Florian Weber; Frau Irene Weinberg; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (nichtöffentlich):

TOP 3	**Grundstücksangelegenheiten;** **Wohnungsbau im Kommunalen Wohnraumförderprogramm (KommWFP)** **hier: Projekt der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH "Am Waldfriedhof", Fl.Nr. 823, ehem. Waldfriedhofstr. 1**

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt:

1. Das vorliegende Konzept der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH wird gebilligt und in den zuständigen Ausschüssen weiter beraten.

2. Eine Umsetzung im Rahmen des Kommunalen Wohnraumförderprogramms (KommWFP) wird angestrebt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt einen Totalübernehmervertrag inkl. Baubeschreibung mit der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH zu erarbeiten.

4. Bei der Baubeschreibung sind die Vorgaben zu Bauprojekten der Stadt einzuhalten.

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 17.05.2023

S. Trnka

Sophie Trnka
Schriftführerin

gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

Waldfriedhof | KommWFP-Wohnungen

12 Wohneinheiten - 813,3 m² Wohnfläche
(+ 25% Balkone - 36,0 m²)

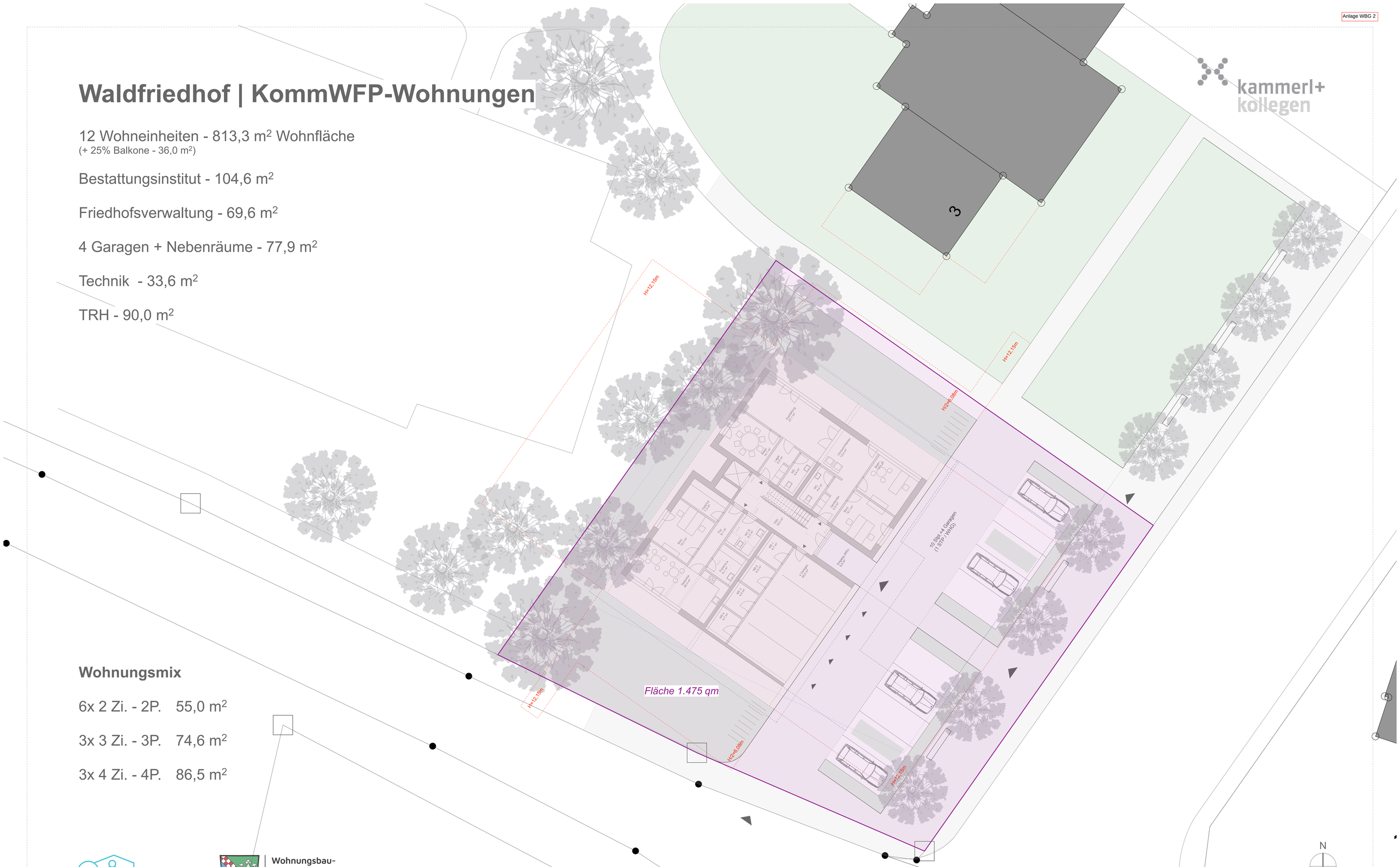
Bestattungsinstitut - 104,6 m²

Friedhofsverwaltung - 69,6 m²

4 Garagen + Nebenräume - 77,9 m²

Technik - 33,6 m²

TRH - 90,0 m²



Wohnungsmix

6x 2 Zi. - 2P. 55,0 m²

3x 3 Zi. - 3P. 74,6 m²

3x 4 Zi. - 4P. 86,5 m²

BEZAHLBAR WOHNEN

Wohnungsbau-gesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck

Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH

N

Lageplan
18.09.2023 | M 1:100

Waldfriedhof | KommWFP-Wohnungen

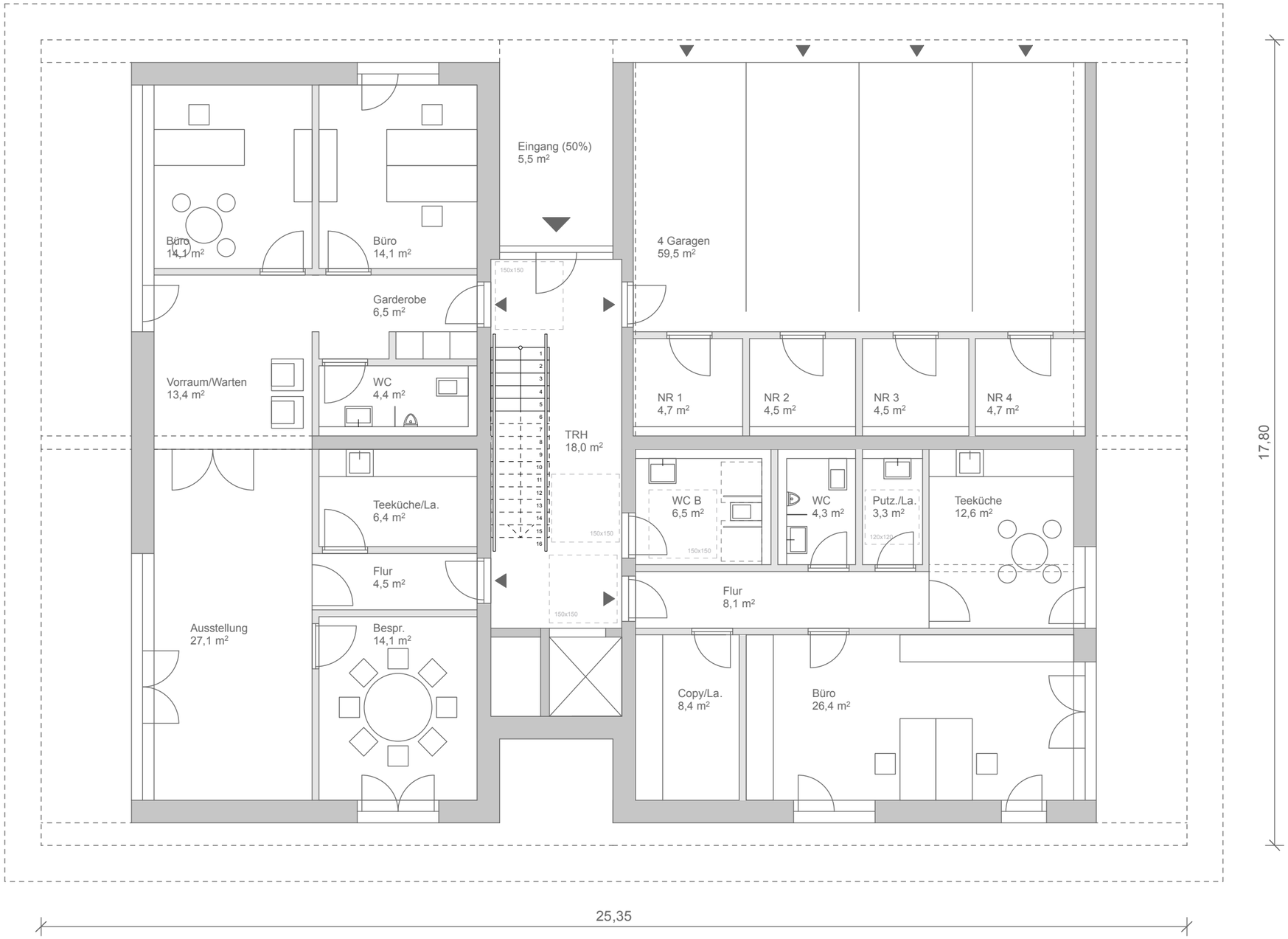
kammerl+ kollegen

Grundriss EG

Bestattungsinstitut
104,6 m²

Friedhofsverwaltung
69,6 m²

4 Garagen + Nebenräume
77,9 m²



BEZAHLBAR WOHNEN

Wohnungsbau-gesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck

Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH

Grundriss Erdgeschoss
18.09.2023 | M 1:100

Waldfriedhof | KommWFP-Wohnungen

kammerl+ kollegen

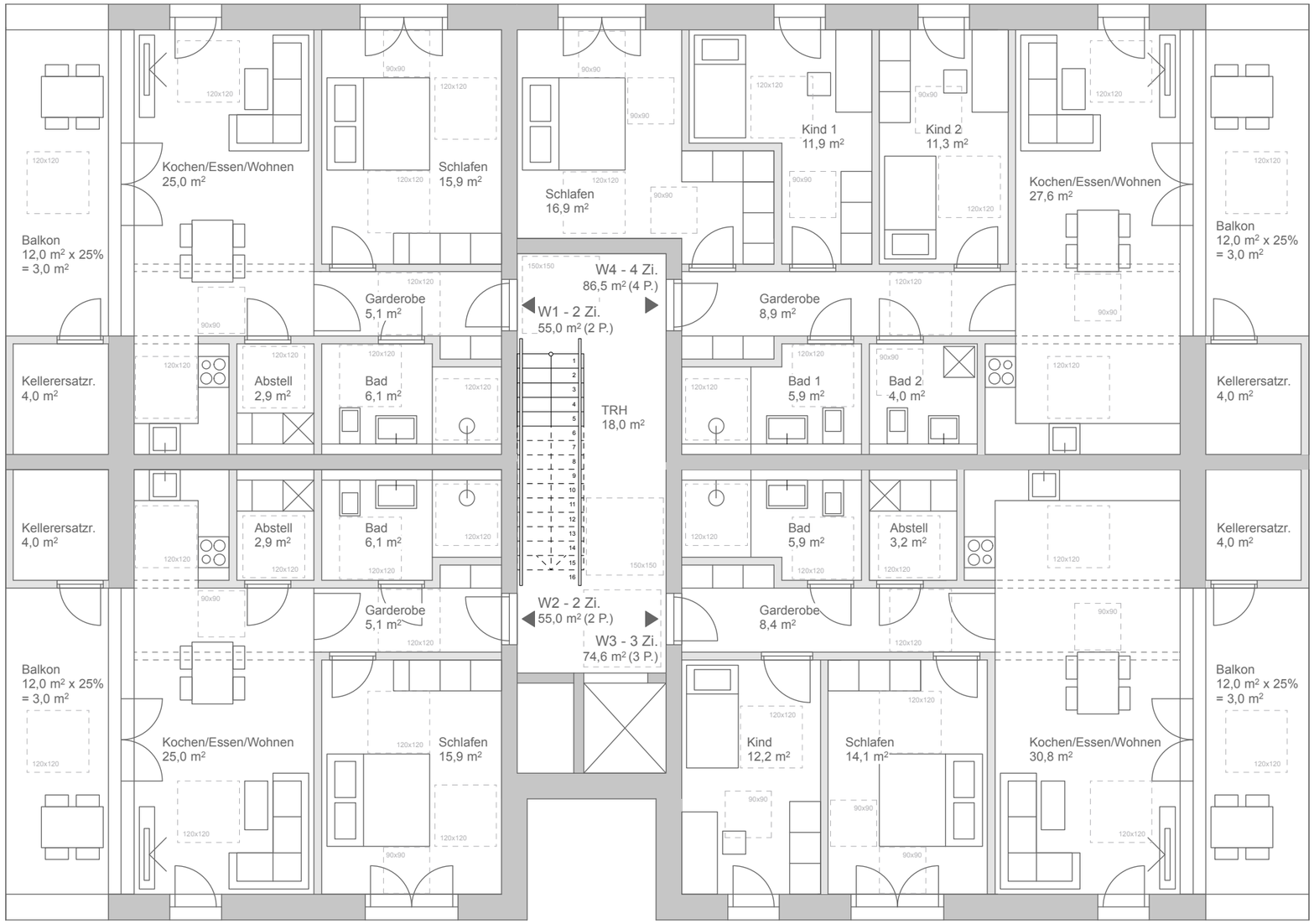
Grundriss 1.OG

W1 - 2 Zi. - 2 P.
55,0 m² + 3,0 m² = 58,0 m² WFl
(Kellerersatzraum 4,0 m²)

W2 - 2 Zi. - 2 P.
55,0 m² + 3,0 m² = 58,0 m² WFl
(Kellerersatzraum 4,0 m²)

W3 - 3 Zi. - 3 P.
74,6 m² + 3,0 m² = 77,6 m² WFl
(Kellerersatzraum 4,0 m²)

W4 - 4 Zi. - 4 P.
86,5 m² + 3,0 m² = 89,5 m² WFl
(Kellerersatzraum 4,0 m²)



BEZAHLBAR WOHNEN

Wohnungsbau-gesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck

Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH

Grundriss 1. Obergeschoss
18.09.2023 | M 1:100

Waldfriedhof | KommWFP-Wohnungen

kammerl+ kollegen

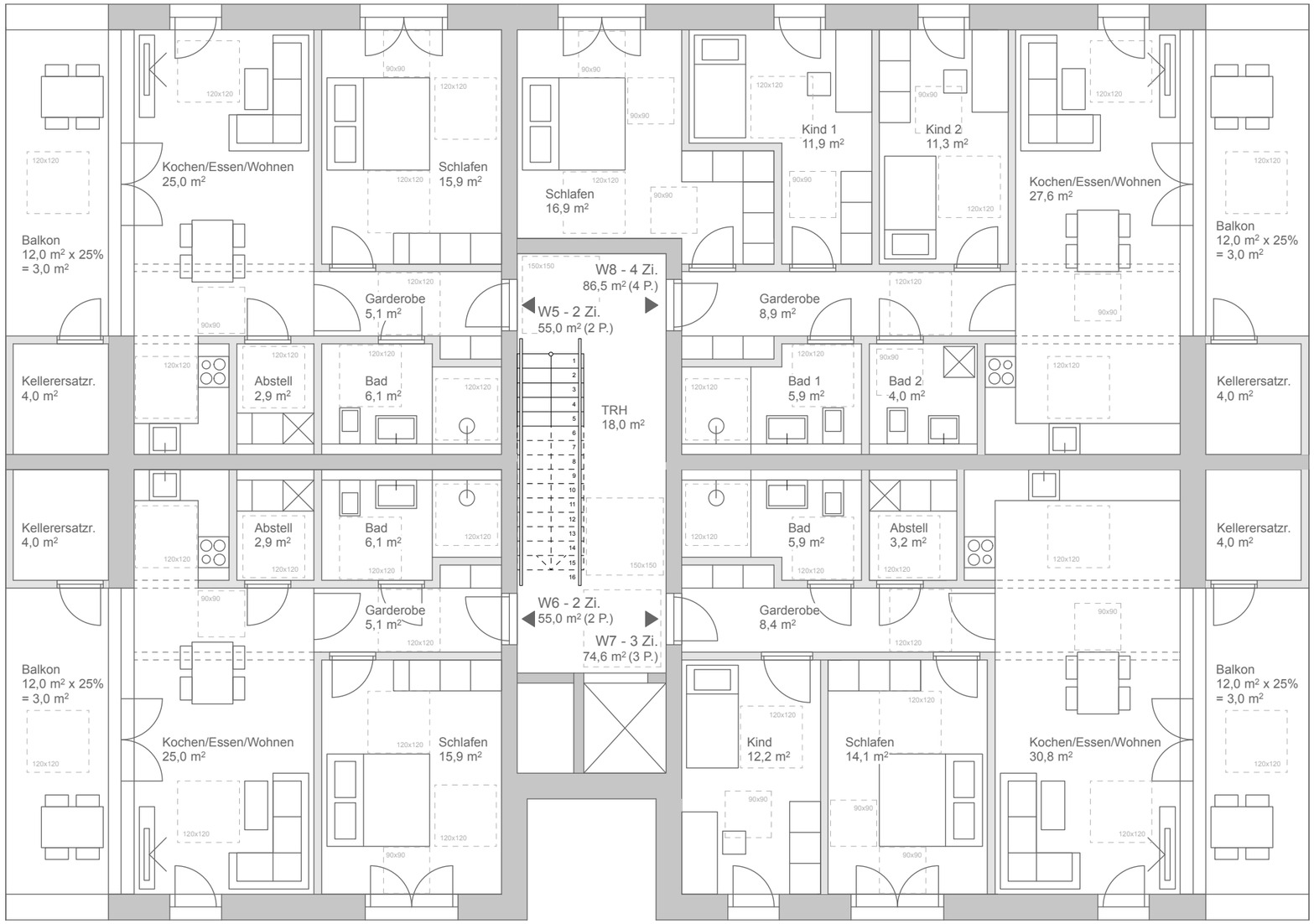
Grundriss 2.OG

W5 - 2 Zi. - 2 P.
55,0 m² + 3,0 m² = 58,0 m² WFl
(Kellerersatzraum 4,0 m²)

W6 - 2 Zi. - 2 P.
55,0 m² + 3,0 m² = 58,0 m² WFl
(Kellerersatzraum 4,0 m²)

W7 - 3 Zi. - 3 P.
74,6 m² + 3,0 m² = 77,6 m² WFl
(Kellerersatzraum 4,0 m²)

W8 - 4 Zi. - 4 P.
86,5 m² + 3,0 m² = 89,5 m² WFl
(Kellerersatzraum 4,0 m²)



BEZAHLBAR WOHNEN

Wohnungsbau-gesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck

Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH

N

Grundriss 2. Obergeschoss
18.09.2023 | M 1:100

kammerl+ kollegen

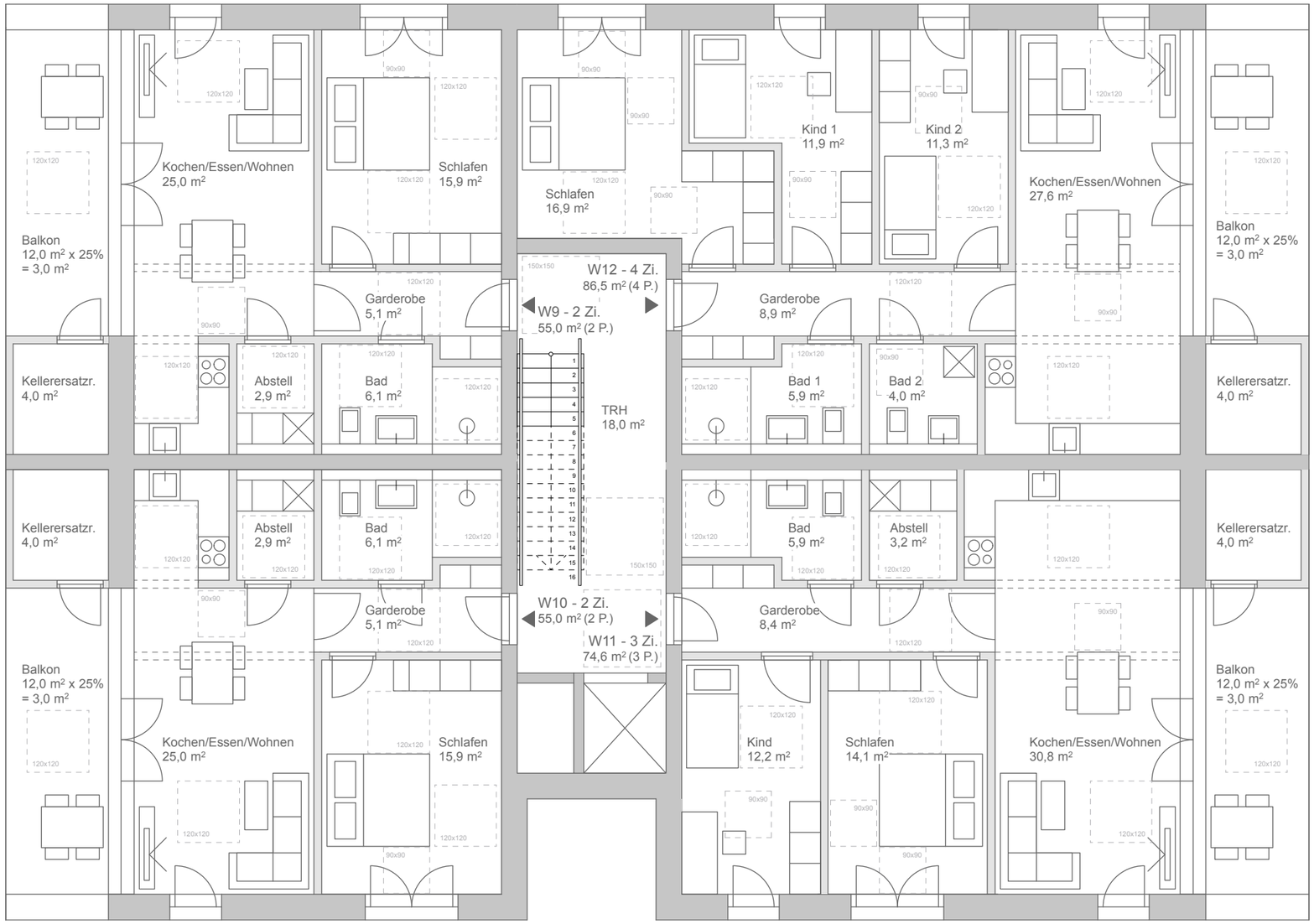
Grundriss 3.OG

W9 - 2 Zi. - 2 P.
55,0 m² + 3,0 m² = 58,0 m² WFl
(Kellerersatzraum 4,0 m²)

W10 - 2 Zi. - 2 P.
55,0 m² + 3,0 m² = 58,0 m² WFl
(Kellerersatzraum 4,0 m²)

W11 - 3 Zi. - 3 P.
74,6 m² + 3,0 m² = 77,6 m² WFl
(Kellerersatzraum 4,0 m²)

W12 - 4 Zi. - 4 P.
86,5 m² + 3,0 m² = 89,5 m² WFl
(Kellerersatzraum 4,0 m²)



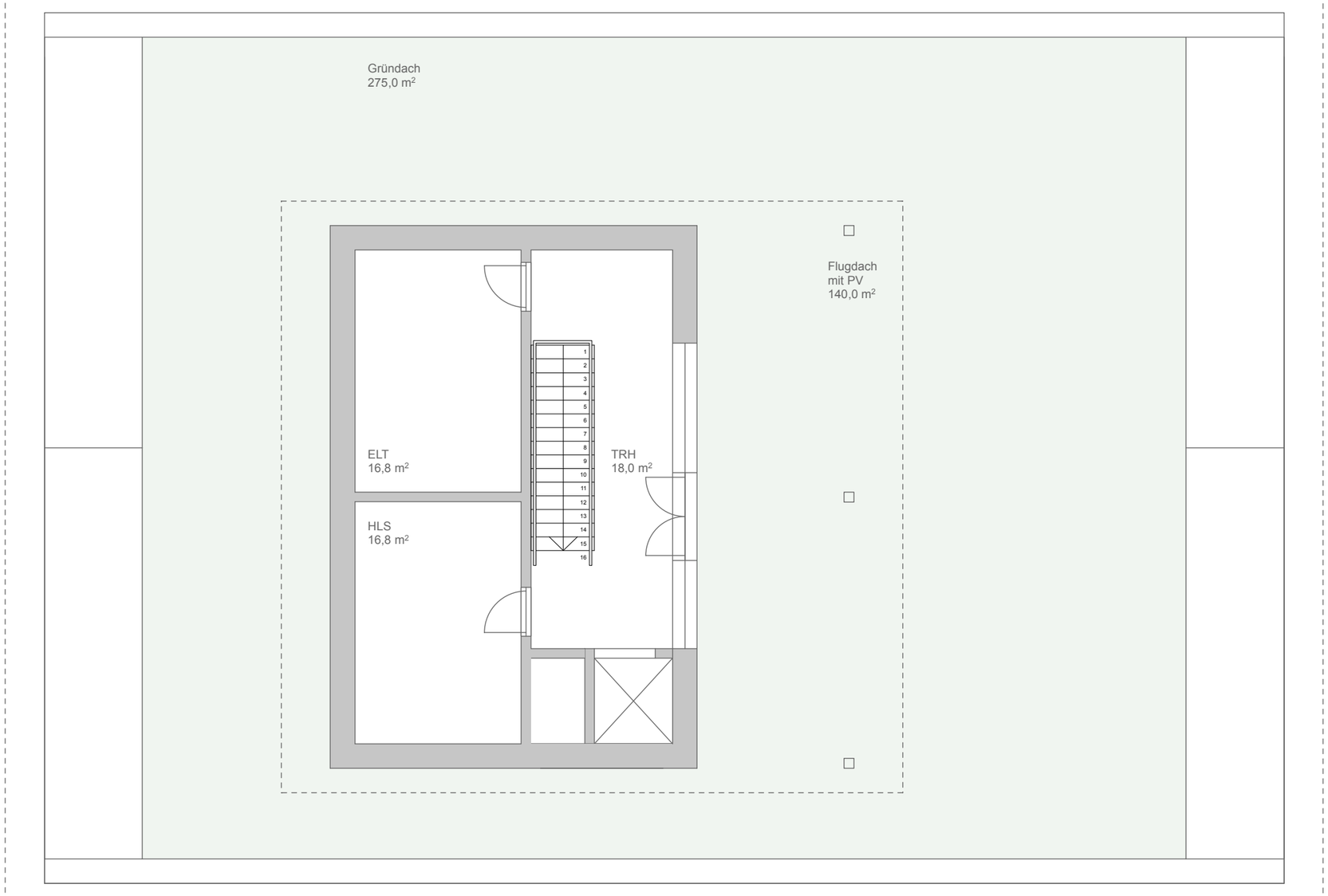
BEZAHLBAR WOHNEN

Wohnungsbau-gesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck

Grundriss 3. Obergeschoss
18.09.2023 | M 1:100

Waldfriedhof | KommWFP-Wohnungen

kammerl+ kollegen



BEZAHLBAR WOHNEN

Wohnungsbau-gesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck

Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH

N

Grundriss Dachgeschoss
18.09.2023 | M 1:100

Waldfriedhof | KommWFP-Wohnungen

kammerl+ kollegen



BEZAHLBAR WOHNEN

Wohnungsbau-gesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck

Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH

Ansicht Süd-Ost
18.09.2023 | M 1:100

Waldfriedhof | KommWFP-Wohnungen

kammerl+ kollegen



BEZAHLBAR WOHNEN

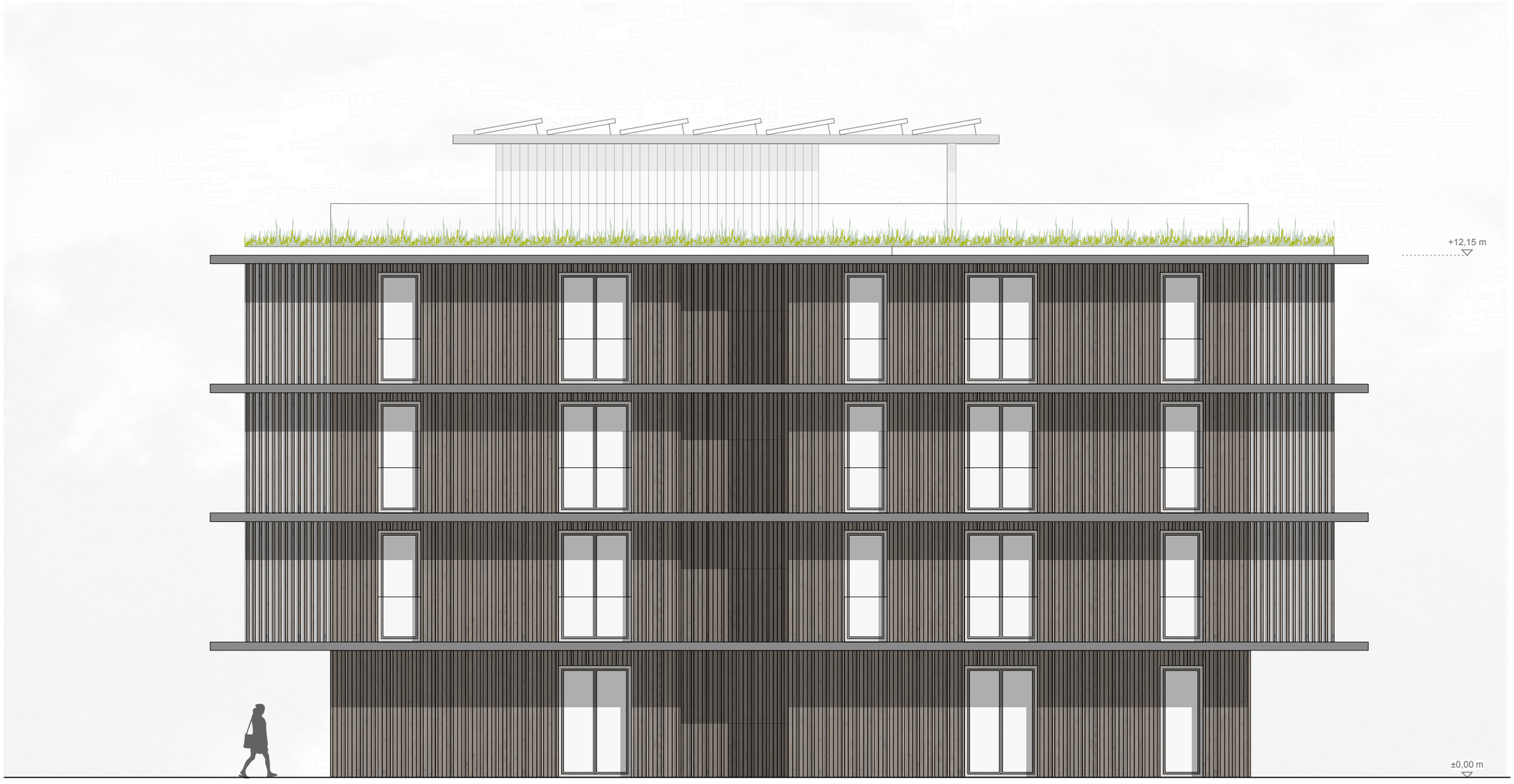
Wohnungsbau-gesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck

Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH

Ansicht Süd-West
18.09.2023 | M 1:100

Waldfriedhof | KommWFP-Wohnungen

kammerl+ kollegen



BEZAHLBAR WOHNEN

Wohnungsbau-gesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck

Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH

Ansicht Nord-West
18.09.2023 | M 1:100

Waldfriedhof | KommWFP-Wohnungen

kammerl+ kollegen



BEZAHLBAR WOHNEN

Wohnungsbau-gesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck

Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH

Ansicht Nord-Ost
18.09.2023 | M 1:100

kammerl+ kollegen



BEZAHLBAR WOHNEN

Wohnungsbau-gesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck

Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH

Fassaden-Ausschnitt
18.09.2023 | M 1:25





kammerl+ kollegen

BGF nach DIN 277 | BV FFB Waldfriedhof
Konzeptplanung

Stand: 18.09.2023

Netto-Raumfläche (NRF)

Nutzfläche (NUF)	1.257,4 m²	
Technikfläche (TF)	33,6 m²	
Verkehrsfläche (VF)	90,0 m²	
NRF gesamt	**1.381,0 m²**	78,31%

Konstruktions-Grundfläche (KGF)

EG	73,8 m²	
1.OG	92,3 m²	
2.OG	92,3 m²	
3.OG	92,3 m²	
DG	31,7 m²	
KGF gesamt	**382,4 m²**	21,69%

Brutto-Grundfläche (BGF)

BGF gesamt	**1.763,4 m²**	100,00%

BGF				**KG 300 + 400**	
1.763,4 m²	à	1.930,12 €	=	3.403.580,00 €	(ohne Außenanlagen, ohne Nebenkosten, netto)

kammerl+ kollegen

Flächenberechnung nach DIN 277 | BV FFB Waldfriedhof
Konzeptplanung

Stand: 18.09.2023

Nutzungsfläche (NUF)

		Wohnfläche	Balkonfläche	Abstellraum
1.OG	WHG 1	55,0 m²	12,0 m²	4,0 m²
	WHG 2	55,0 m²	12,0 m²	4,0 m²
	WHG 3	74,6 m²	12,0 m²	4,0 m²
	WHG 4	86,5 m²	12,0 m²	4,0 m²
2. OG	WHG 5	55,0 m²	12,0 m²	4,0 m²
	WHG 6	55,0 m²	12,0 m²	4,0 m²
	WHG 7	74,6 m²	12,0 m²	4,0 m²
	WHG 8	86,5 m²	12,0 m²	4,0 m²
3. OG	WHG 9	55,0 m²	12,0 m²	4,0 m²
	WHG 10	55,0 m²	12,0 m²	4,0 m²
	WHG 11	74,6 m²	12,0 m²	4,0 m²
	WHG 12	86,5 m²	12,0 m²	4,0 m²
		813,3 m²	144,0 m²	48,0 m²

Wohnungen gesamt	1.005,3 m²

		Gewerbe
EG	Bestattungsinstitut	104,6 m²
	Friedhofsverwaltung	69,6 m²
Gewerbe gesamt		174,2 m²

		Garagen
EG	Garagen + Nebenräume	77,9 m²
NUF gesamt		**1.257,4 m²**

Technikfläche (TF)

DG	Technik	33,6 m²
TF gesamt		**33,6 m²**

Verkehrsfläche (VF)

EG	TRH	18,0 m²
1.OG	TRH	18,0 m²
2.OG	TRH	18,0 m²
3.OG	TRH	18,0 m²
DG	TRH	18,0 m²
VF gesamt		**90,0 m²**

SUMME (NUF+TF+VF) gesamt	**1.381,0 m²**

kammerl+
kollegen

Flächenberechnung nach DIN 277 | BV FFB Waldfriedhof
Konzeptplanung

Stand: 18.09.2023

Wohnfläche nach WOFIV

Balkone/Loggien sind zu 25% angesetzt.

			Wohnfläche	Balkon/Loggia
1.OG	WHG 1	2 Zi. - 2 P.	55,0 m²	3,0 m²
	WHG 2	2 Zi. - 2 P.	55,0 m²	3,0 m²
	WHG 3	3 Zi. - 3 P.	74,6 m²	3,0 m²
	WHG 4	4 Zi. - 4 P.	86,5 m²	3,0 m²
2. OG	WHG 5	2 Zi. - 2 P.	55,0 m²	3,0 m²
	WHG 6	2 Zi. - 2 P.	55,0 m²	3,0 m²
	WHG 7	3 Zi. - 3 P.	74,6 m²	3,0 m²
	WHG 8	4 Zi. - 4 P.	86,5 m²	3,0 m²
3. OG	WHG 9	2 Zi. - 2 P.	55,0 m²	3,0 m²
	WHG 10	2 Zi. - 2 P.	55,0 m²	3,0 m²
	WHG 11	3 Zi. - 3 P.	74,6 m²	3,0 m²
	WHG 12	4 Zi. - 4 P.	86,5 m²	3,0 m²
Wohnungen gesamt			813,3 m²	36,0 m²

vermietbare Wohnfläche	**849,3 m²**

Anlage WBG 4

Kammerl+Kollegen | Hauptstraße 19 | 83539 Pfaffing

kammerl+
kollegen

Architekten
Innenarchitekten
Ingenieure

Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH

z.H.v. Fr.Faber/Hr.Ostermair

Münchner Straße 32
82256 Fürstenfeldbruck

Betreff: Kostenvorschau Wohnbebauung Waldfriedhof

18.09.2023

Sehr geehrte Fr.Faber, sehr geehrter Hr.Ostermair,

anbei erhalten Sie unsere Kostenvorschau (DIN 276_1.Ebene) für die geplante Wohnbebauung am Waldfriedhof in Fürstenfeldbruck.

Kostengrundlage ist das, sich im Bau befindliche, gemeinsame BV Friedrich-Ebert-Straße in Fürstenfeldbruck. Die Baunebenkosten sind mit 20,0% aus der KG 300, 400 und 500 angegeben.

Grundlage unserer Kostenvorschau ist die Vorentwurfsplanung, Stand 28.08.2023.

Mit freundlichen Grüßen,

Dipl.Ing.Arch.Eik Kammerl

Kostenverfolgung

Wohnbebauung Friedrich-Ebert-Straße (2 Häuser, Massivbau) **18.09.2023**

Kostenverfolgung (DIN 276)

KG 100 Grundstück	---------	---------	---------
KG 200 Herrichten / Erschließen	---------	---------	---------
KG 300 Bauwerk-Bauk.	1.038,20 m2 NUF	a`1.482,354 €/m2	1.538.980,00
KG 400 Bauwerk-Tech.Anl.	1.038,20 m2 NUF	a`911,726 €/m2	946.554,00
KG 500 Außenanlagen	1.065,90 m2 AF	a`215,00 €/m2	229.168,50
KG 600 Ausstattung	---------	---------	---------
KG 700 Baunebenkosten	1.038,20 m2 NUF	a`455,00 €/m2	472.381,00

Summe netto			3.187.083,50
19% Mwst.			605.545,86
Summe brutto			3.792.629,36

Kammerl+Kollegen | Architekten | Innenarchitekten | Ingenieure
Hauptstraße 19 | 83539 Pfaffing | x@kammerl-kollegen.de | www.kammerl-kollegen.de
Telefon 08076-91 81-0
Telefax 08076-9 66 6

Kostenvorschau

Wohnbebauung Waldfriedhof Fürstenfeldbruck (Holzhybrid) **18.09.2023**

Balkone inkl. Abstellräume sind zu 25% angesetzt.

Kostenvorschau (DIN 276)

KG 100 Grundstück	---	---	---
KG 200 Herrichten / Erschließen	---	---	---
KG 300 Bauwerk-Bauk.	1.237,00 m2	a`1.775,00 €/m2	2.195.675,00
KG 400 Bauwerk-Tech.Anl.	1.237,00 m2	a`910,00 €/m2	1.125.670,00
KG 500 Außenanlagen	1.050,00 m2 AF	a`215,00 €/m2	225.750,00
KG 600 Ausstattung	---	---	---
KG 700 Baunebenkosten *(entspricht 20% der KG 300/400/500)*	1.237,00 m2	a`573,50 €/m2	709.419,50
		---	---
Summe netto			4.256.514,50
19% Mwst.			808.737,75
Summe brutto			5.065.252,25

Hinweis Fläche:
1.237 m2 = (NUF+TF+VF) - 75% Balkone inkl. Abstellräume

Kammerl+Kollegen | Architekten | Innenarchitekten | Ingenieure
Hauptstraße 19 | 83539 Pfaffing | x@kammerl-kollegen.de | www.kammerl-kollegen.de
Telefon 08076-91 81-0
Telefax 08076-9 66 6

Kostenberechnung FFB Waldfriedhof

Planstand:

Kostengliederung DIN 276-1 (2018-12)

Konzept 18.09.2023

Gesamt, Netto	4.357.956,00 €
zzgl. MwSt.:	828.011,64 €
Gesamt, Brutto	5.185.967,64 €

KG	Bezeichnung DIN 276-1 (2018-12)	Menge	Einheitspreis netto	Gesamt netto
100	**Grundstück**			
200	**Herrichten und Erschließen**			
300	**Bauwerk - Baukonstruktionen**			**2.278.580,000**
310	**Baugrube**			**27.405,00 €**
311	Baugrubenherstellung (Annahme 50cm Kieskoffer)	945,000 m³	29,00 €	27.405,00 €
	Baugrube	600,000		
	Verkehrsfläche	345,000		
312	Baugrubenumschließung			
313	Wasserhaltung			
319	Baugrube, sonstiges			
320	**Gründung**			**126.200,00 €**
321	Baugrundverbesserung			
3211	Kieskoffer	425,000 m³	35,00 €	14.875,00 €
3212	Geotextil	850,000 m²	1,50 €	1.275,00 €
322	Flachgründungen			
323	Tiefgründungen			
324	Unterböden und Bodenplatten			
3241	Bodenplatte Beton	390,000 m²	75,00 €	29.250,00 €
3242	Dämmung unter Bodenplatte 14cm	490,000 m²	40,00 €	19.600,00 €
3244	Bewehrungsstahl	9,000 t	1.800,00 €	16.200,00 €
3245	Sauberkeitsschicht	490,000 m²	10,00 €	4.900,00 €
325	Bodenbeläge			
3251	Estrich schwimmend +WD	290,000 m²	30,00 €	8.700,00 €
3252	Beschichtung	60,000 m²	30,00 €	1.800,00 €
3253	Feinstein	110,000 m²	100,00 €	11.000,00 €
3524	sonst. Bodenbeläge	120,000 m²	90,00 €	10.800,00 €
326	Bauwerksabdichtungen	390,000 m²	20,00 €	7.800,00 €
330	**Außenwände**			**841.600,00 €**
331	Tragende Außenwände			
3312	Beton 25cm	200,000 m²	115,00 €	23.000,00 €
	EG	84,000		
	1.OG	12,000		
	2.OG	12,000		
	3.OG	12,000		
	DG	80,000		
3312	Bewehrungsstahl	4,500 t	1.800,00 €	8.100,00 €
3313	Holzrahmenwand	720,000 m²	250,00 €	180.000,00 €
	EG	150,000		
	1. OG	190,000		
	2. OG	190,000		
	3. OG	190,000		
332	Nichttragende Außenwände			

KG	Bezeichnung DIN 276-1 (2018-12)	Menge	Einheitspreis netto	Gesamt netto
333	Außenstützen			
3331	Stützen Stb 20/20	205,000 m	150,00 €	30.750,00 €
	EG	45,000		
	1. OG	50,000		
	2. OG	50,000		
	2. OG	50,000		
	DG	10,000		
334	Außentüren und -fenster			
3341	Fenster Holz	370,000 m²	550,00 €	203.500,00 €
	EG	60,000		
	1.OG	100,000		
	2.OG	100,000		
	3.OG	100,000		
	DG	10,000		
3342	Haustüren	3,000 m²	1.000,00 €	3.000,00 €
3341	Garagentor	25,000 m²	350,00 €	8.750,00 €
335	Außenwandbekleidungen außen			
3351	Dämmung Sockel 12cm	85,000 m²	40,00 €	3.400,00 €
3352	WDVS 20cm MiWo auf Beton	230,000 m²	135,00 €	31.050,00 €
	EG	130,000		
	DG	100,000		
3352	Außenputzarbeiten	80,000 m²	75,00 €	6.000,00 €
	DG	80,000		
3352	Holzschalung auf Holzriegelwand	900,000 m²	185,00 €	166.500,00 €
3353	Malerarbeiten	1.080,000 m²	12,00 €	12.960,00 €
	EG	250,000		
	1.OG-3.OG	750,000		
	DG	80,000		
336	Außenwandbekleidungen innen			
3361	Spachtelarbeiten StB-Wände	1.295,000 m²	15,00 €	19.425,00 €
	EG	230,000		
	1.OG	305,000		
	2.OG	305,000		
	3.OG	305,000		
	DG	150,000		
3362	Vorwandschalen 2x1,25cm	240,000 m²	55,00 €	13.200,00 €
	EG	45,000		
	1.OG	65,000		
	2.OG	65,000		
	3.OG	65,000		
3363	Innenputzarbeiten	1.275,000 m²	20,00 €	25.500,00 €
	EG	150,000		
	1.OG	375,000		
	2.OG	375,000		
	3.OG	375,000		
	DG			
3363	Malerarbeiten	1.105,000 m²	8,00 €	8.840,00 €
	EG	265,000		
	1.OG	250,000		
	2.OG	250,000		
	3.OG	250,000		
	DG	90,000		
337	Elementierte Außenwände			
338	Sonnenschutz			

KG	Bezeichnung DIN 276-1 (2018-12)	Menge	Einheitspreis netto	Gesamt netto
3381	Sonnenschutz Textilscreen	355,000 m²	275,00 €	97.625,00 €
	EG	55,000		
	1.OG	100,000		
	2.OG	100,000		
	3.OG	100,000		
	DG			
340	**Innenwände**			**320.075,00 €**
341	Tragende Innenwände			
3411	StB-IW 24	480,000 m²	105,00 €	50.400,00 €
	EG	85,000		
	1.OG	75,000		
	2.OG	140,000		
	3.OG	140,000		
	DG	40,000		
3412	Aufzugschacht	110,000 m²	125,00 €	13.750,00 €
3413	Unterfahrt	1,000 Stk	2.000,00 €	2.000,00 €
3414	Bewehrungsstahl	13,500 t	1.800,00 €	24.300,00 €
3413	Mauerwerkswand bis 17,5cm	255,000 m²	75,00 €	19.125,00 €
	EG			
	1.OG	85,000		
	2.OG	85,000		
	3.OG	85,000		
	DG			
342	Nichttragende Innenwände			
3421	GK-Wände	770,000 m²	70,00 €	53.900,00 €
	EG	80,000		
	1.OG	230,000		
	2.OG	230,000		
	3.OG	230,000		
	DG			
343	Innenstützen			
344	Innentüren und -fenster			
3441	Wohnungseingangstüren	33,500 m²	700,00 €	23.450,00 €
	EG	6,500		
	1. OG	9,000		
	2. OG	9,000		
	3. OG	9,000		
	DG			
3442	Innentüren	87,000 Stk	550,00 €	47.850,00 €
	EG	15,000		
	1.OG	24,000		
	2. OG	24,000		
	3. OG	24,000		
	DG			
3443	Brandschutztüren	6,000 Stk	2.250,00 €	13.500,00 €
	EG	4,000		
	DG	2,000		
345	Innenwandbekleidung			
3452	Fliesenarbeiten	230,000 m²	100,00 €	23.000,00 €
	EG	20,000		
	1.OG	70,000		
	2.OG	70,000		
	3.OG	70,000		
	DG			

KG	Bezeichnung DIN 276-1 (2018-12)	Menge	Einheitspreis netto	Gesamt netto
3456	Malerarbeiten	3.850,000 m²	8,00 €	30.800,00 €
	EG	700,000		
	1.OG	1.000,000		
	2.OG	1.000,000		
	3.OG	1.000,000		
	DG	150,000		
346	Elementierte Innenwände			
3461	Glaswände	40,000 m²	450,00 €	18.000,00 €
349	Innenwände, sonstiges			
350	**Decken**			**576.120,00 €**
351	Deckenkonstruktionen			
3511	StB-Decke 22cm	1.340,000 m²	100,00 €	134.000,00 €
	EG	360,000		
	1.OG	450,000		
	2.OG	450,000		
	3.OG	80,000		
3512	Bewehrungsstahl	25,000 t	1.800,00 €	45.000,00 €
3515	Stb-Treppen			
	Einläufig ohne Podest	4,000 Stk	2.750,00 €	11.000,00 €
3517	Balkone/Loggia	210,000 m²	250,00 €	52.500,00 €
	EG			
	1.OG	70,000		
	2.OG	70,000		
	3.OG	70,000		
	DG			
352	Deckenbeläge			
3521	Estrich schwimmend + 6cm WD	1.170,000 m²	30,00 €	35.100,00 €
	EG			
	1.OG	370,000		
	2.OG	370,000		
	3.OG	370,000		
	DG	60,000		
3522	Abdichtung/Dämmung (Eingang)	15,000 m²	110,00 €	1.650,00 €
3523	Feinstenbelag	330,000 m²	100,00 €	33.000,00 €
	EG			
	1.OG	90,000		
	2.OG	90,000		
	3.OG	90,000		
	DG	60,000		
3453	Treppenbeläge Feinstein	210,000 m	110,00 €	23.100,00 €
3524	sonst. Bodenbeläge	870,000 m²	90,00 €	78.300,00 €
	EG			
	1.OG	290,000		
	2.OG	290,000		
	3.OG	290,000		
	DG			
3525	Malerarbeiten	1.240,000 m²	12,00 €	14.880,00 €
	EG	330,000		
	1.OG	430,000		
	2.OG	430,000		
	3.OG	50,000		
	DG			
3532	Spachtelarbeiten StB-Decke	1.796,000 m²	15,00 €	26.940,00 €
	EG	330,000		

KG	Bezeichnung DIN 276-1 (2018-12)	Menge	Einheitspreis netto	Gesamt netto
	1.OG	430,000		
	2.OG	430,000		
	3.OG	430,000		
	DG	160,000		
3533	Untersicht Eingang, WDVS +GK	16,000 m²	150,00 €	2.400,00 €
359	Decken, sonstiges			
3591	Geländer/Brüstungen	245,000 m	450,00 €	110.250,00 €
	Treppengeländer	25,000		
	Balkonbrüstungen	100,000		
	Brüstung DG	120,000		
3592	Handläufe	40,000 m	200,00 €	8.000,00 €
360	**Dächer**			**317.180,00 €**
361	Dachkonstruktionen	540,000 m²	185,00 €	99.900,00 €
	3.OG	380,000		
	DG	160,000		
362	Dachfenster, Dachöffnungen			
363	Dachbeläge			
3633	Spenglerarbeiten	520,000 m²	50,00 €	26.000,00 €
3634	Lisenen	390,000 m	100,00 €	39.000,00 €
3635	Flachdacheindeckung	540,000 m²	270,00 €	145.800,00 €
	3.OG	380,000		
	DG	160,000		
364	Dachbekleidungen			
3642	Maler Dachstuhl	540,000 m²	12,00 €	6.480,00 €
	3.OG	380,000		
	DG	160,000		
369	Dächer, sonstiges			
370	**Baukonstruktive Einbauten**			
371	Allgemeine Einbauten			
372	Besondere Einbauten			
379	Baukonstruktive Einbauten, sonstiges			
390	**Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen**			**70.000,00 €**
391	Baustelleneinrichtung	1,000 psch	25.000,00 €	25.000,00 €
392	Gerüste	1.500,000 m²	30,00 €	45.000,00 €
400	**Bauwerk - Technische Anlagen**			**1.125.000,00 €**
410	**Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen**	1,000 psch	275.000,00 €	275.000,00 €
420	**Wärmeversorgungsanlagen**	1,000 psch	375.000,00 €	375.000,00 €
430	**Lufttechnische Anlagen**	1,000 psch	50.000,00 €	50.000,00 €
440	**Elektrische Anlagen**	1,000 psch	250.000,00 €	250.000,00 €
450	**Fernmelde- und informationstechnische Anlagen**	1,000 psch	50.000,00 €	50.000,00 €
460	**Förderanlagen**			**70.000,00 €**
461	Aufzugsanlagen	1,000 psch	50.000,00 €	50.000,00 €
	zusätzliche Haltestelle	4,000 psch	5.000,00 €	20.000,00 €
470	**Nutzungsspezifische Anlagen**			
480	**Gebäudeautomation**	1,000 psch	55.000,00 €	55.000,00 €
490	**Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen**			
500	**Außenanlagen und Freiflächen**			**228.050,00 €**
510	**Erdbau**			**8.250,00 €**
511	Herstellung	550,000 m³	15,00 €	8.250,00 €
520	**Gründung und Unterbau**			
521	Baugrundverbesserung			
522	Gründung und Bodenplatten			
523	Gründungsbeläge			
524	Abdichtungen und Bekleidungen			

KG	Bezeichnung DIN 276-1 (2018-12)	Menge	Einheitspreis netto	Gesamt netto
525	Dränagen			
529	Sonstiges zur KG 520			
530	**Oberbau und Deckschichten**			**65.550,00 €**
531	Wege	200,000 m²	115,00 €	23.000,00 €
532	Straßen	220,000 m²	115,00 €	25.300,00 €
533	Plätze, Höfe, Terrassen			
534	Stellplätze	150,000 m²	115,00 €	17.250,00 €
535	Sportplatzflächen			
536	Spielplatzflächen			
537	Gleisanlagen			
538	Flugplatzflächen			
539	Sonstiges zur KG 530			
540	**Baukonstruktionen**			**29.000,00 €**
541	Einfriedungen	100,000 m	120,00 €	12.000,00 €
542	Schutzkonstruktionen			
543	Wandkonstruktionen			
544	Rampen, Treppen, Tribünen			
545	Überdachungen (Müllhaus)	1,000 psch	15.000,00 €	15.000,00 €
546	Stege			
547	Kanal- und Schachtkonstruktionen	1,000 psch	2.000,00 €	2.000,00 €
548	Wasserbecken			
549	Sonstiges zur KG 540			
550	**Technische Anlagen**			**40.000,00 €**
551	Abwasseranlagen	1,000 psch	25.000,00 €	25.000,00 €
552	Wasseranlagen	1,000 psch	10.000,00 €	10.000,00 €
553	Anlagen für Gase und Flüssigkeiten			
554	Wärmeversorgungsanlagen			
555	Raumlufttechnische Anlagen			
556	Elektrische Anlagen	1,000 psch	5.000,00 €	5.000,00 €
557	Kommunikations-, sicherheits- und informationst. Anlagen			
558	Nutzungsspezifische Anlagen			
559	Sonstiges zur KG 550			
560	**Einbauten in Außenanlagen und Freiflächen**			**5.000,00 €**
561	Allgemeine Einbauten	1,000 psch	5.000,00 €	5.000,00 €
562	Besondere Einbauten			
563	Orientierungs- und Informationssysteme			
569	Sonstiges zur KG 560			
570	**Vegetationsflächen**			**75.250,00 €**
571	Vegetationstechnische Bodenbearbeitung	450,000 m²	20,00 €	9.000,00 €
572	Sicherungsbauweisen			
573	Pflanzflächen (Stauden etc.)	20,000 Stk	200,00 €	4.000,00 €
	Bäume	4,000 Stk	1.500,00 €	6.000,00 €
574	Rasen- und Saatflächen	450,000 m²	25,00 €	11.250,00 €
579	Sonstiges zur KG 570 (Gründach)	300,000 m²	150,00 €	45.000,00 €
580	**Wasserflächen**			
581	Befestigungen			
582	Abdichtungen			
583	Bepflanzungen			
589	Sonstiges zur KG 580			
590	**Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen u. Freiflächen**			**5.000,00 €**
591	Baustelleneinrichtung	1,000 psch	5.000,00 €	5.000,00 €
592	Gerüste			
593	Sicherungsmaßnahmen			
594	Abbruchmaßnahmen			

KG	Bezeichnung DIN 276-1 (2018-12)	Menge	Einheitspreis netto	Gesamt netto
595	Instandsetzungen			
596	Materialentsorgung			
597	Zusätzliche Maßnahmen			
598	Provisorische Außenanlagen und Freiflächen			
599	Sonstiges zur KG 590			
600	**Ausstattung und Kunstwerke**			
700	**Baunebenkosten**	1,000 psch	726.326,00 €	**726.326,00 €**

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3107/2023

35. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Projektliste Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung; Bericht		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:		Erstelldatum	14.09.2023
Verfasser	Erber, Elvira	Zuständiges Amt	Amt 4
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Kenntnisnahme	18.10.2023	Ö

Anlagen:	Projektliste Stand 13.09.2023 PBA 18.10.2023

Beschlussvorschlag:

Die aktuelle Projektliste zur Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung (Stand 09/2023) wird zur Kenntnis genommen.

Referent/in	Britzelmair / CSU		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			keine		
Umweltauswirkungen			keine		
Finanzielle Auswirkungen			Unbekannt		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung					€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag					€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€	
Folgekosten				€	

Sachvortrag:

Diese Vorlage ist als Information über den aktuellen Stand der Projekte in der Projektliste gedacht.
Die erste Vorstellung der Projektliste mit Beschluss als Grundlage für das aktuelle Folgekostenkonzept fand am 23.09.2020 im PBA und am 29.09.2020 im STR statt.

Turnusmäßig wird die Projektliste Mitte und Ende des Jahres mit dem OB und den Beteiligten aus dem Amt 4 besprochen. Zuletzt wurde der PBA am 20.07.2022 über den letzten Stand in Kenntnis gesetzt.

Die folgende Tabelle dient zur Übersicht über die Veränderung/ Verschiebung der Projekte. Dabei sind nur die Projekte aus der Kategorie A und B enthalten. Langfristige sowie Abgeschlossene Projekte können der jeweiligen Prioritätenliste der Anlage entnommen werden.

Kat.	**Projekte** **A =** in Bearbeitung **B =** Projekte bis 2026 **C =** Sammelbecken **D =** langfrist. Projekte **E =** abgeschl. Projekte	Projektliste Stand **17.08.2020** PBA/ **23.09.2020** STR (für Folgekostenkonzept)	Projektliste Stand **20.07.2022** PBA	Projektliste Stand **20.01.2023** OB Termin	Projektliste Stand **13.09.2023** OB Termin/ **18.10.2023** PBA
	Wohnbauprojekte				
	Wettbewerb Aumühle Lände/ Rahmenplan	A	A	A	A
	BBP 36-1 Krebsenbach Nord	B	A	A	A
	Marktplatz Ost	A	B	A	A
	WB/ Rahmenplan Hochfeld	-	A	A	A
	FNP BBP Aumühle Lände	-	B	B	A
	BBP 50/13 Nord Industriestraße	A	E	E	E
	BBP 50/11-1	A	E	E	E
	Fachbeirat Hubertusstraße West	A	E	E	E
	WB/ BBP Grimmplatten	B	B	B	B
	BBP BayWA Hubertusstr. Gewerbe und Wohnen	B	C	C	C
	BBP Maisacherstr.	B	C	C	C
	BBP Hochfeld Mitte und Ost	B	B	B	B
	Bauvorhaben Julie-Mayr-Straße	-	A	E	E
	BBP Hans-Kiener-Straße	C	B	B	B

Kat.	**Projekte** **A =** in Bearbeitung **B =** Projekte bis 2026 **C =** Sammelbecken **D =** langfrist. Projekte **E =** abgeschl. Projekte	Projektliste Stand **17.08.2020** PBA/ **23.09.2020** STR (für Folgekosten-konzept)	Projektliste Stand **20.07.2022** PBA	Projektliste Stand **20.01.2023** OB Termin	Projektliste Stand **13.09.2023** OB Termin/ **18.10.2023** PBA
	Gewerbe				
	BBP 94/3l-1 Fraun-hoferstraße-Ost (Eich und Be-schussamt)	A	A	A	A
	BBP Cerveteristraße Streetbox südlich Zadarstr. Ab 2021 BBP 70 Cervete-ristraße West	A	C	A	B
	BBP 60/1 Neubau Bauhof	A	A	B	B
	BBP 94/3 östlich Kugelfang BRK	-	-	A	B
	Gewerbeentwick-lungskonzept Ge-samtstadt	A	A	A	E
	BBP 94/3k nördlich Kugelfang	B	B	A	A
	BBP Östlich Neuriß-feld	C	B	A	A
	BBP 43 Änderung AEZ Heimstättenstr	-	C	B	B
	Konversion				
	Interkommunale Zusammenarbeit/ div. Aufgaben	A	A	A	E
	Wettbewerb Flieger-horst	A	A	A	A
	Zuarbeit Machbar-keitsstudie Tiefbau	A	-	-	E

Kat.	**Projekte** **A =** in Bearbeitung **B =** Projekte bis 2026 **C =** Sammelbecken **D =** langfrist. Projekte **E =** abgeschl. Projekte	Projektliste Stand **17.08.2020** PBA/ **23.09.2020** STR (für Folgekosten-konzept	Projektliste Stand **20.07.2022** PBA	Projektliste Stand **20.01.2023** OB Termin	Projektliste Stand **13.09.2023** OB Termin/ **18.10.2023** PBA
	Sonstiges				
	Standortuntersu-chung Eishalle/ BBP	A	E	E	E
	BBP Eishalle	-	A	B	C
	BBP G1 Kiesgrube, Rothschwaiger	A	A	A	B
	BBP 1.4 Vergnü-gungsstätte Haupt-straße	A	A	E	E
	BBP 99 Vergnü-gungs-stättenkonzept Ge-samtstadt	A	A	A	A
	Folgekostenkonzept 2 / Demographiebe-richt	A	E	E	E
	BBP PV Anlage (Gärtn. Henninger)	B	B	B	B
	Integriertes Stadt-entwicklungskonzept Gesamtstadt	-	A	A	A
	Projektbegleitung Amperoase		A	A	B
	Gestaltungsleitfaden Hauptstraße	-	-	A	A
	Reaktivierung Aumühle/ Lände	-	-	-	A
	Projektbegleitung IBA	-	-	-	B
	Projektbegleitung Windkraft	-	-	-	B
	Bauwünsche				
	BBP P2 Puch Nord / Änderung FNP	A	C	C	C
	BBP Aich Weiler und Ebner Bruckerstr.	A	B	B	C
	BBP Aich Ostergru-be	A	A	B	C
	Bauwünsche Ortstei-le Puch und Lindach	A	B	B	C
	Bauwunsch Gelben-holzen	A	A	B	B

Ausblick

Wie bereits in den vergangenen Jahren wird der letzte Stand vom 13.09.2023 Ende 2023 überarbeitet werden. In einem Termin mit dem OB wird die Überarbeitung diskutiert und die Prioritäten für das nächste halbe Jahr besprochen. Eine Information des Planungs- und Bauausschusses soll wieder Mitte nächsten Jahres erfolgen.

OB-Termin am 13.09.2023

- **A** Projekte aktuell in Bearbeitung (ca. 2 Jahre)
- **B** Projekte bis 2026
- **C** Sammelbecken
- **D** Langfristige Projekte
- **E** Abgschlossene Projekte

Änderungen:

* **neu** Standortuntersuchung Amperoase/ Hallenbad **-> B**
neu BBP Windkraft **-> B**
neu Reaktivierung Aumühle/ Lände **-> A**
BBP FNP Aumühle Lände **B-> A**
BBP A3 Brucker Straße **A -> B**
BBP 31/1 Eishalle **B-> C**
BBP Aich Ostergrube **B-> C**
BBP Aich Weiler und Ebnerweg **B->C**
BW OT Puch Lindach **B -> C**
BBP "Südlich Schöngeisinger Straße" (neu) **C-> B**
Änderung BBP 41 Schöngeisinger / Rothschwaiger Straße (Meister) **C-> E**
Projektentwicklung Schlachthof **-> ABGESCHLOSSEN**

A Projekte aktuell in Bearbeitung

PRIORITÄT			AUFTRAG		PROJEKT	ZUSAMMENHANG	WER		MEILENSTEIN		Bezugszeitraum lt. FK 2020	STATUS
Nr.	20.01.23	10.05.22	FK	was: aktuelle Zahlen (*Zahlen Folge- kostenkonzept*)	Bezeichnung	mit folgendem Projekt	intern	extern	letzter	nächster		
1.	A	**A**	x	105 WE, 9.555 m² GF	Rahmenplan Aumühle / Lände	Prio B-Nr. 7 + E-Nr. 2	Walleit	JOTT	25.01.2023 PBA / 30.01.2023 STR Zwischennutzungsstudie	Beschluss Rahmenplan + Gestaltungshandb. Dez. PBA / STR	**2025 - 2027**	**4**
2.	A	A	x	285 WE, 25.990 m² GF	BBP 36-1 Krebsenbach Nord		Erber	ISR	Öffentlichkeitsbeteiligung Gesamtstadt am 27.04.23	Vorstellung im PBA Beschluss Vorentwurf 2023	**2028 - 2034**	**2**
3.	A	B		60 WE, 7.880 m² GF	Marktplatz Ost		Reize/ Korbus	N.N.	Entwurfsbroschüre Rahmenplan 2010	Grundsatzbeschluss Rahmenplan PBA Juli 2023/ Vermarktungskonzept	**2033**	**2**
4.	A	A	x	270 WE, 34.260 m² GF	Wettbewerb Hochfeld	Prio B - Nr. 3 + Nr. 4	Jakob	ISR	26.10.2021 STR Aufhebung Rahmenplan + Eckdaten	PBA Herbst 2023 Beschluss Auslobung	**2028 - 2031**	**2**
5.	B	**B**	x	105 WE, 9.555 m² GF	FNP und BBP Aumühle / Lände	Prio A-Nr. 1 / Prio B-Nr. 7	Erber	JOTT/N.N.	Vergabe Ausschreibung der Planungsleistungen BBP und FNP	Abschluss Rahmenplan 12/ 2023 dann Beginn B-Plan	**2025 - 2027**	**1**
6.	A	A		(GB 3,9 ha)	BBP 94/3l-1 "Freistaatfläche südl. Fraunhoferstraße" (Eich- und Beschussamt)		Peischl	AB Wild	Billigung Vorentwurf 05/2023	Auslegung Vorentwurf § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB 06/2023		**3**
7.	A	A		(GB 0,7 ha)	BBP 94/3k-2 "Kugelfang Nord"		Peischl	AB Wild Freiraum	Auslegung Vorentwurf § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB 02/2023	Billigung Entwurf Q3/2023		**3**
8.	A	A		(GB 2 ha)	BBP 28/9 "Östlich Neurißfeld"		Peischl/ Korbus	N.N.	Aufstellungsbeschluss PBA 06.04.2022 / STR 02.05.2022	Billigung Vorentwurf 09/2023		**1**
9.	A	**A**		N.N.	Wettbewerb Fliegerhorst		Walleit	bgsm	Kolloquium 19.06.2023	Preisgerichtssitzung Stufe 1 September 2023	**2031**	**2**
10.	A	**A**		/	Interkommunale Zusammenarbeit / Div. Aufgaben		Walleit	/	24.09.2019 STR Beschluss Leitlinien	-		**2**
11.	A	A		/	BBP 99 Vergnügungsstätten Gesamtstadt	Prio E - Nr.22	Erber	/	12.2015 Aufstellungsbeschluss	PBA Vorstellung Entwurf BBP		**2**
12.	A	A			Gestaltungsleitfaden Hauptstraße		Erber	Dömges	Infoveranst. 03.05.2023 mit Eigentümern/ Gewerbetreibenden	Grundsatzbeschluss PBA 21.06.23		**2**
13.	A	**A**		/	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gesamtstadt	Prio C-Nr. 28	Jakob	N.N.	1. ISEK-Werkstatt am 19.06.2023	STR-Klausur Dezember 2023		**2**
14.					Reaktivierung Aumühle/ Lände		Jakob			Kick Off Projektteam Okt 23		**0**
14.	**Projekte**											

B Projekte bis 2026 (Ende 2026)

PRIORITÄT			AUFTRAG		PROJEKT	ZUSAMMENHANG	WER		MEILENSTEIN		Bezugsterm. lt. FK	STATUS
Nr.	20.1.23	10.05.22	FK	was: aktuelle Zahlen *(Zahlen Folge- kostenkonzept)*	Bezeichnung	mit folgendem Projekt	intern	extern	letzter	nächster		
1.	B	B	x	280 WE, 25.390 m² GF	WB / Rahmenplan Malchinger Str. (Grimmplatten)	Prio C - Nr. 13	Walleit	bgsm	Unterzeichnung SV I durch Investoren	Abstimmung zu Baurecht	**2027 - 2032**	**2**
2.	A			22 WE, 13.000 m²	BBP A 3 "Brucker Straße / Pucher Weg"		Peischl/ Korbus	/	23.11.2022 PBA/ 29.11.2022 STR Aufstellungsbeschluss	Billigung Vorentwurf	**2023 - 2025**	**2**
3.	B	B	x	270 WE, 34.260 m² GF	Rahmenplan Hochfeld	Prio A - Nr. 4	Jakob	N.N.		Beginn Anfang 2024	**2028 - 2031**	**0**
4.	B	B	x	270 WE, 34.260 m² GF	BBP Hochfeld	Prio A - Nr. 4	Peischl	N.N.		Beginn Anfang 2025	**2028 - 2031**	**0**
5.	B	**B**		N.N.	BBP Hans-Kiener Straße	Prio C - Nr. 12	Reize	N.N.	Vorgespräche mit Eigentümer	Vorlage überarbeitetes Bebauungskonzept		**0**
6.					BBP "Südlich Schöngeisinger Straße" (neu)		Korbus /Peischl	**neu**				**0**
7.	A	**A**		15.000 m² GR	BBP 60/1 Neubau Bauhof	Prio A-Nr.1/ Prio A-Nr.5	Peischl	ISA Archi.	26.01.2021 STR Aufstellungsbeschluss	Beschluss Vorentwurf / Bedarfsermittlung SG 24	**Lände 2025 - 2027**	**1**
8.	B	B		GF 4350 m2	BBP 43 Änderung AEZ Heimstättenstraße		Reize/ Korbus	N.N.	Grundsatzbeschluss PBA 19.01.22	Aufstellungsbeschluss/ Städtebaulicher Vertrag		**1**
9.	A	**A**		3.200 m² GR (22.800 m²)	BBP 70 Cerveteriestr. West		Peischl	Kolb	11.11.2020 Vorstellung Planung Fa. Goldbeck	Aufstellungsbeschluss 2023		**1**
10.	A	C		N.N.	BBP 94/3a östl. Kugelfang 'BRK'		Reize	N.N.	Machbarkeitsstudie	Städtebaulicher Vetrag mit Pot. Investor		**1**
11.					Rahmenplan Fliegerhorst		Walleit					
12.	A	**A**		(GB 111,23 ha)	BBP G1 Kiesgrube, Rothschwaiger		Peischl	N.N.	Erneute Auslegung § 4a Abs. 3 - 04.01.-09.02.21	vorr. erneute Auslegung		**3**
13.	B	**B**		(GB 3,58 ha)	BBP PV-1 PV-Anlagen (KG Geiger/ Gärtnerei Henninger)		Peischl	N.N.		Aufstellungsbeschluss PBA; ggf. Grundsatzbeschluss zu PV		**0**
14.	B				Projektbegleitung IBA		Reize		Grundsatzbeschluss…	Beteiligung an IBA Gesellschaft		
15.					BBP Windkraft (neu)			N.N.				
16.					Standortuntersuchung Amperoase/ Hallenbad (neu)		Reize/ Korbus	N.N.				**0**
17.	B	A	x	3WE, 495 m² GF	Bauwunsch Ortsteil Gelbenholzen		Erber	PT	17.07.2019 PBA Grundsatzbeschluss	Beauftragung PT durch Eigentümer	**2023 - 2027**	**1**
17.	**Projekte**					**SUMME**						

Wohnbau	**SG 41**	offener Punkt	0
Gewerbe		Planung erfolgt, aber noch nicht inhaltlich begonnen	1
Konversion		inhaltlich begonnen, weniger als die Hälfte fertig	2
Sonstiges		inhaltlich begonnen, mehr als die Hälfte fertig	3
Bauwünsche Ortsteile	**SG 43**	inhaltlich fertig aus Sicht des Erstellers	4
Folgekosten		Projekt abgeschlossen	5

Bitte Rückseite beachten

C Sammelbecken

Nr.	PRIORITÄT 20.1.23	PRIORITÄT 10.05.22	AUFTRAG FK	AUFTRAG was: aktuelle Zahlen (Zahlen Folge-kostenkonzept)	PROJEKT Bezeichnung	ZUSAMMENHANG mit folgendem Projekt	WER intern	WER extern	MEILENSTEIN letzter	MEILENSTEIN nächster	Bezugste rm. lt. FK	STATUS
1.	C	C		10.655 m² Grundfläche	P&R Neuer Wohnraum auf vorhandenen Flächen		Reize	N.N.				1
2.	C	C		N.N.	BBP 1/1a-2 Unterhaus / westl. Hauptstraße		Reize	N.N.				1
3.	C	**C**		140 WE, 12.790 m² GF	BBP südl. Rothschwaigerstraße							0
4.	C	C		75 WE, 6.825 m² GF	BBP Unfaltstraße							0
5.	C	C		33 WE, 3.030 m² GF	BBP Ortsabrundung Puch West		Reize	N.N.				0
6.	C	C		37 WE, 3.340 m² GF	BBP Puch Süd P7 / 2		Erber	Kurz	05.2004 PBA Dorferneurungskonzept	PBA Überarbeitung		0
7.	C	C		29 WE, 1.650 m² GF	Änderung BBP 11/1 GBW Nordendstraße							0
8.	C	C		28 WE, 2.570 m² GF	BBP 48/6 Ettenhoferstraße							0
9.	C	C		N.N.	Änderung BBP 28-3 Malchinger Straße		N.N.	Schindele	Mail m. Bitte u. Aufnahme in Projektliste 20.07.2020			0
10.	C	C		N.N.	BBP 34-2 südl. Amper zur Münchner Straße und Leonhardsplatz (Kiener)		N.N.	N.N.	ruht; Info vom 10.02.2021			0
11.	C	C		68 WE, 19.450 m² GF	BBP Maisacherstraße (Meister)		Reize	ATP	PBA / STR Entscheidung GeKo Gesamtstadt	Städteabaulicher Vertrag		0
12.	C	C	x	90 WE, 10.000 m² GF	BBP BayWa - Hubertusstr. Gewerbe und Wohnen		Peischl	N.N.		Grundsatzbeschluss	**2028 -**	0
13.	C	C	x	280 WE, 25.390 m² GF	BBP Malchinger Str. (Grimmplatten)	Prio B - Nr. 1	Erber / N.N	N.N.		Beginn Anfang ab 2025	**2027 -**	0
14.	C	C		18.792 m² GF	BBP 94/3h östl. Kugelfang /südl. Frauenh.		Reize	N.N.				2
15.	C			N.N.	Änderung BBP 50 Güntner GE + Wohnen		Reize	N.N.				1
16.	C	C		N.N.	Änderung BBP 50/4 Aufstockung AmperArt Hotel		Reize	N.N.				1
17.	C	C		64 WE, 5840 m² GF	BBP Grundstück Hardys Bestand am Viehmarktplatz		Reize	N.N.				0
18.	C	C		N.N.	BBP 58 ESG							0
19.	C	C		6.000 m² GF	BBP Änderung Sondergebiet Schlachthof in GE							0
20.	C	C		14.750 m² GR	BBP 94/3d Hasenheide Nord, Änderung, Kral		Peischl	Panattoni	Projekt ist gestoppt			0
21.					Technologiezentrum Fliegerhorst (Biodrom)		Reize					
22.	C	C		N.N.	BBP F5 Urbanes Gebiet / BMW Fortführung Verfahren							0
23.	C	C		N.N.	BBP Zenetisstraße							0
24.					Umsetzungskonzepte ISEK		Walleit					
25.	C	C		17.100 m² GR	Änderung BBP 39/1 Berufsschule							1
26.	C	C		4,95 ha GB	BBP 57/5 westl. Hubertusstraße (Waldfläche)		Peischl		23.06.2021 PBA Aufstellungsbeschluss			1
27.	C	C		/	BBP 61/2 Lärchenstraße							0
28.	C	C		/	FNP-Neuaufstellung	Prio A-Nr. 13						0
29.	C	C		/	Änderung BBP 15 Pestalozzi Schule							0
30.	B	A			BBP 31/1 Eishalle		Reize	N.N.	26.07.2022 STR	Festlegung der baulichen		1
31.	C	C	x	35 WE, 3.760 m² GF	BBP P2 Puch Nord / Änderung FNP		Erber	Wipfler/ET	Grundsatzbeschl. PBA 17.06.20 STR 23.09.20		**2023 -**	2
32.	B	A	x	11 WE, 2.100 m² GF	BBP Aich - Ostergrube		Reize	Wipflerplan	Grundsatzbeschluss PBA 05 2022	Vorlage überarbeitetes	**2023 -**	2
33.	B	B	x	19 WE, 2.560 m² GF	BBP Aich - Weiler- und Ebnerweg		Reize	PT	17.07.2019 PBA Grundsatzbeschluss	Vorbereitung städtebaulicher Vertrag	**2023 -**	1
34.	B	B	x	25 WE, 4.700 m² GF	Bauwünsche Ortsteile Puch, Lindach (2 Projekte)		Erber	PT	17.07.2019 PBA Grundsatzbeschluss	Vorbereitung städtebaulicher Vertrag	**2023 -**	0
34.	**Projekte**				**SUMME**							

D Langfristige Projekte

Nr.	PRIORITÄT 20.1.23	PRIORITÄT 10.05.22	AUFTRAG FK	AUFTRAG was: aktuelle Zahlen (Zahlen Folge- kostenkonzept)	PROJEKT Bezeichnung	ZUSAMMENHANG mit folgendem Projekt	WER intern	WER extern	MEILENSTEIN letzter	MEILENSTEIN nächster	Bezugste rm. lt. FK	STATUS
1.	D	D		N.N.	BBP Fliegerhorst							0
2.	D	D		N.N.	Ortsmitte Puch							0
3.	D	D		N.N.	FFB - Ost (inkl. Flurstück Kern)							0
4.	D	D		N.N.	Kurt-Schumacher Straße							0
4.	**Projekte**				**SUMME**							

E Abgeschlossene Projekte

Nr.	PRIORITÄT 20.1.23	PRIORITÄT 10.05.22	AUFTRAG FK	AUFTRAG was: aktuelle Zahlen (Zahlen Folge- kostenkonzept)	PROJEKT Bezeichnung	ZUSAMMENHANG mit folgendem Projekt	WER intern	WER extern	MEILENSTEIN letzter	MEILENSTEIN nächster	Bezugste rm. lt. FK	STATUS
1.	C	C		N.N.	Änderung BBP 41 Schöngeisinger / Rothschwaiger Straße (Meister)				evtl. keine Bauleitplanung notwendig			0
2.	E	E	x	105 WE, 9.555 m² GF	Wettbewerb Aumühle / Lände	Prio A - Nr. 1 und 4	Walleit	Hummel	ABGESCHLOSSEN			5
3.	E	E		80 WE, 9.000 m² GF	Fachbeirat Cerveteriestraße West "IGEWO"		Erber	ötze + Hadlich	ABGESCHLOSSEN			5
4.	E	E	x	24 WE, 2.365 m² GF	BBP 62-1 Senserbergstraße		Gremler	/	ABGESCHLOSSEN			5
5.	E	E	x	168 WE, 13.700 m² GF	BBP 50-13-1 Süd Industriestraße		Erber	KomPlan	ABGESCHLOSSEN			5
6.	E	E			Änderung BBP 28-3 Habichtstraße, Köhle		Reize	/	ABGESCHLOSSEN			5
7.	E	E		53 WE, 3.800 m² GF	Fachbeirat Hubertusstraße West	Prio C-Nr. 31. ?	Peischl	walser	ABGESCHLOSSEN			5
8.	E	E	x	83 (60)WE, 8750,50 (9.200) m² GF	BBP 50-13-2 Nord Industriestraße		Erber	KOM Plan	ABGESCHLOSSEN			5
9.	A	A	x	37 WE *(60 WE)*, 5.550 *(6014)* m² GF	BBP 50-11-1 Kurt-Huber-Ring (Isarkies)		Erber	ZWR	ABGESCHLOSSEN		**2024 - 2026**	5
10.	A	A		10 WE, 1.350 m² GF	Planungskonzept Julie-Mayr-Straße (Wecker) + Umfeld		Reize	N.N.	ENTFALLEN			2
11.	E	E		34.086 m² GF	BBP 94-8 Am Hardtanger "Schleifring"		Walleit	PMG	ABGESCHLOSSEN			5
12.	E	E		10.524 m² GF	BBP 28-6 Bus Enders		Erber	Reitberger	ABGESCHLOSSEN			5
13.	E	E		11.227 m² GF	BBP 96-2 Kugelfang West, FNP-Änderung		Reize	Wild	ABGESCHLOSSEN			5
14.	A	A			Gewerbeflächenentwicklungskonzept Gesamtstadt	Prio C - Nr. 12 ?	Walleit	Cima	ABGESCHLOSSEN			3
15.	E	E		N.N.	61.1 FNP-Änderung / BBP Urbanes Gebiet / BMW / Polizei		Demuth	N.N.	RUHT DERZEIT, ENTFÄLLT VORAUSS. ggf; im Zuge D 1.			1
16.	E	E		N.N.	Zuarbeit Machbarkeitsstudie Tiefbau		Walleit	N.N.	ABGESCHLOSSEN			5
17.	E	E		3.500 m² GF	Standortuntersuchung Eishalle		Walleit	asp	ABGESCHLOSSEN			5
18.	E	E		4.486 m² GF	BBP 86-1-1 Kester-Haeusler Park		Walleit	ABH	ABGESCHLOSSEN			5
19.	E	E		6.883 m² GF	Viehmarktplatz Betreuung Plangutachten durch Amt 4		Reize	3 Büros	ABGESCHLOSSEN FÜR SG 41			5
20.	E	E		17.572 m² GF	BBP + FNP Änderung Feuerwache		Gremler	/	ENTFALLEN			0
21.	E	E		/	Folgekostenkonzept 2 / Demografiebericht		Walleit	Gutsche	ABGESCHLOSSEN			5
22.	E	E		/	BBP 1.4 Vergnügungsstätte Hauptstraße	Prio A - Nr. 12	Erber	/	STR 02.05.2022 Satzungsbeschluss	Ausfertigungsex. Bekanntm.		5
23.	A	A		/	Projektbegleitung AmperOase		Reize	N.N.	27.09.2022 STR Beschluss Förderantrag	Baubeschluss durch Stadtwerke		4
24.	C	C			Voruntersuchung Künstlervillen				raus da in ISEK enthalten			
25.	C	C			Änderung BBP 5/3 Kapellenstraße				ENTFALLEN			
26.	E	E		/	Vorarbeiten Bauwünsche Ortsteile		Demuth	/	ABGESCHLOSSEN			5
27.	E	E	x	2 WE, 350 m² GF	BBP Aich - Leitenweg		Reize	Wipfler/ET	ENTFALLEN			2
28.	A	C		/	Projektentwicklung Schlachthof	Prio A-Nr. 1	Jakob	N.N.	ABGESCHLOSSEN			5
28.	**Projekte**				**SUMME**							

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3097/2023

35. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Neuerlass der Fahrradabstellplatzsatzung		
TOP - Nr.	**Ö6**	Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:	Neuerlass der Fahrradabstellplatzsatzung	Erstelldatum	30.08.2023
Verfasser	Wiedemann, Franziska	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	18.10.2023	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	24.10.2023	Ö

Anlagen:	Anlage 1 - Entwurf der Fahrradabstellplatzsatzung Anlage 2 - Begründung zur Satzung Anlage 3 - Synopse

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:
Der als Anlage 1 beigefügte Entwurf der Satzung samt der Begründung (Anlage 2) wird als Satzung beschlossen. Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft

Referent/in	Britzelmair /CSU		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		Nein		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€	
Folgekosten			€	

Sachvortrag:

Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, Satzungen zu erlassen, über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Abstellplätze für Fahrräder. Dies bildet die Ermächtigungsgrundlage der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck.

In den Zeiten des Klimawandels müssen im Verkehrssektor Möglichkeiten gefunden werden um Treibhausgasemissionen einzusparen. Der Radverkehr stellt dabei einen wichtigen Teil der Mobilitätswende dar. Die Fahrradabstellplatzsatzung nimmt insbesondere Einfluss auf den ruhenden Verkehr. Anlass zum Neuerlass der Satzung ist der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Fürstenfeldbruck aus dem Jahr 2021. Dieser wurde durch Stadtratsbeschluss vom 30.11.2021 beschlossen und definiert im Maßnahmenbereich „Mobilitätsangebote & -konzepte (Handlungsfeld M)“ die Schlüsselmaßnahme „M1 Änderung und ggfs. Zusammenlegung der beiden Stellplatzsatzungen für Kfz und Fahrräder“.

Der Entwurf der Fahrradabstellplatzsatzung wird in Anlage 3 – Synopse mit der derzeit gültigen Satzung von 2014 gegenübergestellt und die geplanten Änderungen wurden farblich kenntlich gemacht. Außerdem wird in Anlage 3 auf den Vorschlag des Umweltbeirats eingegangen. In Anlage 2 – Begründung wird erläutert, welche Hintergründe die geplanten Änderungen haben.

Die Anpassungen der Fahrradabstellplatzsatzung wurden im Zuge von mehreren verwaltungsinternen Terminen abgestimmt unter Berücksichtigung der Belange der einzelnen Fachbereiche. Hierbei wurden verschiedene Themen diskutiert wie zum Beispiel die Bodenversiegelung, bauliche Anlagen, Komfort oder die Barrierefreiheit. Der Entwurf wurde dem Runden Tisch Radverkehr (RTR) und dem Umweltbeirat zugeschickt und Rückmeldungen wurden in der endgültigen Fassung mit einbezogen.

Im Ergebnis wird empfohlen, den in Anlage 1 beigefügten Entwurf als Satzung zu beschließen. Eine entsprechende Begründung der Satzung liegt als Anlage 2 bei. Abschließend kommt das Bauamt zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.

Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck (Fahrradabstellplatzsatzung - FAbS)

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck erlässt aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) in Verbindung mit Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) folgende Satzung:

§ 1
Geltungsbereich

Diese Satzung regelt die Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Fahrradabstellplätzen im ganzen Stadtgebiet außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

§ 2
Anwendungsbereich

1) Diese Satzung ist nicht anzuwenden auf Verfahren, die vor ihrem Inkrafttreten eingeleitet worden sind.
2) [1]Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, in Vorhabens- und Erschließungsplänen sowie in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), die abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor. [2]Werden dort keine oder nur zu einzelnen Punkten keine Regelungen getroffen, gilt im Übrigen die Fahrradabstellplatzsatzung.
3) Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche gesetzliche Vorschriften einzuhalten sind.

§ 3
Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Fahrradabstellplätzen

1) Die Verpflichtung zur Herstellung und Bereithaltung von Fahrradabstellplätzen besteht,
   a) wenn eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein entsprechender Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist oder
   b) wenn durch die Änderung einer solchen Anlage oder ihrer Benutzung ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist.
2) Die Abstellplätze für Fahrräder sind spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme einer neu errichteten Anlage oder der Nutzungsaufnahme nach der Änderung einer Anlage oder einer Nutzungsänderung fertigzustellen.

§ 4
Anzahl der Fahrradabstellplätze

1) [1]Die Anzahl der Fahrradabstellplätze (Abstellplatzbedarf) ist anhand der Anlage 1 - Richtzahlenliste über die erforderlichen Fahrradabstellplätze zu ermitteln, die Bestandteil dieser Satzung ist.
2) [1]Die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze ist auf zwei Stellen nach dem Komma zu berechnen und durch Auf- oder Abrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen. Bruchzahlen bis einschließlich 0,49 sind auf die niedrigere ganze Zahl abzurunden. [3]Bruchzahlen ab 0,50 sind auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.
3) [1]Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Abstellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. [2]Die jeweiligen ganzen Abstellplatzzahlen sind anschließend zu addieren. [3]Eine Wechselnutzung der Abstellplätze muss rechnerisch nachgewiesen und die Gesamtzahl der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder nach dem größten gleichzeitigen Bedarf gerichtet werden.
4) Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in der Richtzahlenliste nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
5) Die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze ist zu erhöhen bzw. zu mindern, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalles das Ergebnis im Missverhältnis zum Bedarf steht.

§ 5
Größe und Beschaffenheit der Fahrradabstellplätze

1) [1]Die Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück möglichst in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereichs des Vorhabens zu errichten. [2]Es kann gestattet werden, sie in unmittelbarer Nähe des Baugrundstückes (in max. 30 m Entfernung) herzustellen, wenn die Benutzung des Nachbargrundstücks für diesen Zweck rechtlich gesichert ist.
2) Die Vorgaben zur Größe und Beschaffenheit der Fahrradabstellplätze sind der Anlage 2 - Planungsgrundlagen zu entnehmen, die Bestandteil dieser Satzung ist.
3) [1]Die Fahrradparker (Fahrradständer) müssen mindestens die DIN 79008 nach dem Stand der Technik erfüllen. [2]Auf die vom ADFC (Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club e.V.) empfohlenen Fahrradabstellanlagen (www.adfc.de/artikel/adfc-empfohlene-abstellanlagen-gepruefte-modelle) und die Hinweise zur Planung von Fahrradabstellanlagen (https://www.adfc-bayern.de/fileadmin/user_upload/images/01_Menue_links/Service_Dienstleistungen/Abstellanlagen/ADFC_BY_Hinweise_Planung_Abstellanlagen_2018_12_web.pdf) wird hingewiesen.
4) Der Anteil an Fahrradabstellplätzen, der für Besucher zur Verfügung steht, muss leicht auffindbar, frei zugänglich und barrierefrei erreichbar sein.
5) [1]Oberirdische Stellplätze müssen ab einer Anzahl von 10 nachzuweisenden Fahrradstellplätzen zu 50% überdacht werden. [2]Überdachte Abstellplätze sind mit Bewegungsmeldern (oder vergleichbarer Technik) zu beleuchten und müssen den planungsrechtlichen Vorschriften entsprechen (§ 30 und § 34 BauGB). [3]Es wird empfohlen, Überdachungen nach Möglichkeit mit geeigneter Begrünung und Solar-PV-Zellen auszustatten.

6) [1]Die Zufahrten und offenen Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden (z.B. Rasengittersteine). [2]Außerdem werden Hoch-/Tiefaufstellungen und Doppelstockanlagen befürwortet.
7) Lademöglichkeiten für alternativ angetriebene Fahrräder sind zu empfehlen.

§ 6
Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 3 i. V. m. § 4 dieser Satzung seiner Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Fahrradabstellplätzen nicht oder nur in unzureichenden Umfang nachkommt,
2. Fahrradabstellplätze nicht in der nach § 5 dieser Satzung vorgeschriebenen Größe und Beschaffenheit anbietet.

§ 7
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck (Fahrradabstellplatzsatzung FAbS) vom 14.02.2014 außer Kraft.

Anlagen:
Anlage 1 - Richtzahlenliste
Anlage 2 - Planungsgrundlage

Fürstenfeldbruck, den ...
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Christian Götz
Oberbürgermeister

Anlage 1 – Richtzahlenliste

Bauliche Nutzung	Herzustellende Fahrradabstellplätze	Davon für Besucher	Davon* Zahl der Abstellplätze für Sonderfahrräder
Wohngebäude			
Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	2 Stpl. Pro Wohneinheit		mind. 1 ab 5 Wohneinheiten bei Reihenhäusern
Wohngebäude ab 3 Wohneinheiten	1 Stpl. je 25 qm Wohnfläche	20 %	10% (mind. 1 ab 5 Wohneinheiten)
Gebäude mit Altenwohnungen (rechtlich gesichert)	1 Stpl. je 2 Wohneinheiten	50 %	
Studenten-/Schwestern-/Pflegerwohnheime	1 Stpl. je 2 Betten	20 %	5%
Seniorenwohnheime	1 Stpl. je 10 Betten	50 %	30%
Behindertenwohnheime	1 Stpl. je 10 Betten	20%	30%
Übergangswohnheime (z. B. Obdachlosenheime; Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerbergesetz)	1 Stpl. je 2 Betten	20 %	
Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen			
Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 35 qm Nutzfläche	20 %	5%
Büroartige Dienstleistungsbetriebe, Räume mit erheblichem Besucherverkehr (z.B. Arztpraxen, Schalter-, Abfertigungs- und Beratungsräume)	1 Stpl. je 35 qm Nutzfläche	70 %	10%
Verkaufsstätten			
Verkaufsstätten, Läden, Geschäftshäuser und Kaufhäuser/Einkaufszentren, Einzelhandelsbetriebe (bis 800qm Verkaufsnutzfläche); Supermärkte	1 Stpl. je 40 qm Verkaufsfläche	70 %	30%
Großflächiger Handelsbetriebe (ab 800qm Verkaufsnutzfläche)	1 Stpl. je 70 qm Verkaufsfläche	70 %	30%
Versammlungsstätten (außer Sportstätten)			
Versammlungsstätten (z.B. Theater, Konzerthäuser, Kinos, Mehrzweckhallen, Kirchen)	1 Stpl. je 15 Besucherplätze	80 %	5%
Sportstätten			
Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 200 qm Sportfläche		5%
Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 200 qm Sportfläche, zusätzlich 1 Stpl. Je 15 Besucherplätze		10%
Spiel- und Sporthallen	1 Stpl. je 50 qm Hallenfläche 1 Stpl. Je 15 Besucherplätze		10%
Freibäder	1 Stpl. je 100 qm Grundstücksfläche	80 %	10%
Hallenbäder	1 Stpl. je 5 Kleiderablagen	80 %	10%
Minigolfplatz	10 Stpl. je Minigolfanlage	80 %	10%
Tennis- bzw. Badmintonplätze oder –hallen, Squashhallen	2 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. Je 10 Besucherplätze	80%	10%
Fitness- und Sportstudios, Saunen	1 Stpl. je 20 qm Sportfläche	80 %	10%
Solarien	1 Stpl. je 3 Bräunungsanlagen	90 %	
Kegel- und Bowlingbahnen	2 Stpl. je Bahn	80 %	
Vereins- und Clubhäuser, sonstige (Sport)anlagen (z.B. Trachtenheime, Schützenvereine…)	1 Stpl. Je 25 qm Nutzfläche		
Gaststätten und Beherbergungsbetriebe			
Gaststätten, Cafés, Bars und dgl.	1 Stpl. je 5 Sitzplätze Für zugehörigen Gaststättenbetrieb außen Zuschlag nach „Außengastronomie“	80 %	10%
Außengastronomie, Biergärten	1 Stpl. je 3 Sitzplätze	80 %	10%
Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe, z.B. Boardingouse, Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten Für zugehörigen Gaststättenbetrieb Zuschlag s. vorangegangene Punkte	90 %	

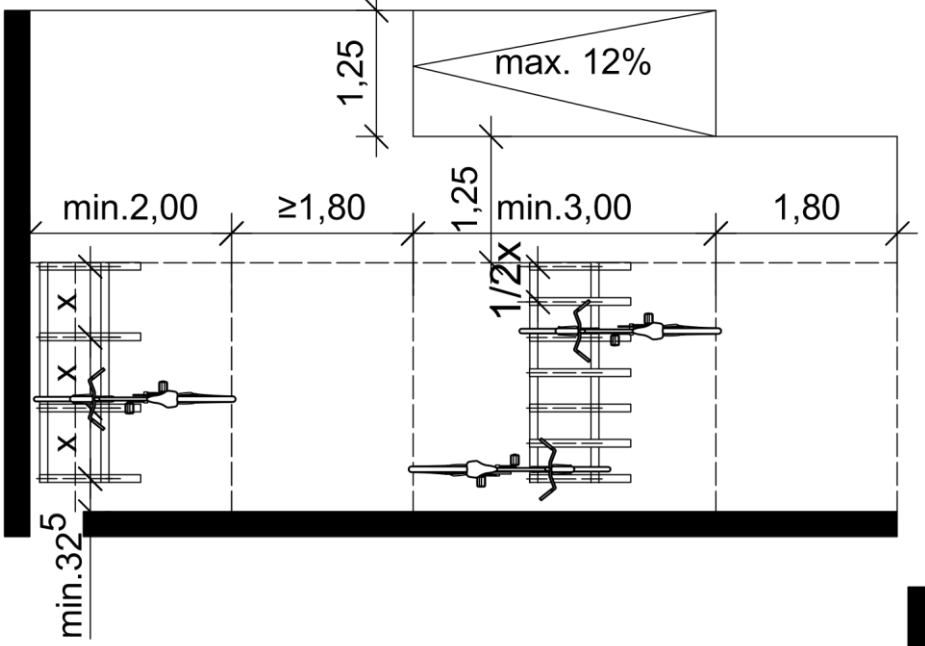
Vergnügungsstätten, Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros, Spielcasinos, Automatenhallen und Sonstiges	1 Stpl. Je 20 qm Nutzfläche	90%	
Krankenanstalten und Altenpflegeheime			
Krankenhäuser, Sanatorien und Kuranstalten	1 Stpl. je 10 Betten	80 %	10%
Pflegeheime	1 Stpl. Je 15 Betten	80%	10%
Schulen und andere Bildungseinrichtungen			
Kinderkrippen	3 Stpl. je Gruppe	10 %	30%
Kindergärten	5 Stpl. je Gruppe	10 %	30% davon können für Abstellplätze, Kickboards, Tretroller etc. vorgesehen werden
Horte	10 Stpl. je Gruppe	10 %	30% davon können für Abstellplätze, Kickboards, Tretroller etc. vorgesehen werden
Grundschulen	1 Stpl. je 2 Schüler*innen	10 %	50% davon können für Abstellplätze, Kickboards, Tretroller etc. vorgesehen werden
Allgemeine und sonstige Schulen, außer Grund- und Förderschulen	1 Stpl. je 3 Schüler*innen	10 %	1%
Förderschulen	1 Stpl. Je 15 Schüler*innen	10%	
Einrichtungen der Erwachsenenbildung	1 Stpl. Je 4 Teilnehmer*innen	10%	
Jugendfreizeittreffs und dgl.	1 Stpl. Je 10 qm Nutzflächen	10%	
Gewerbe- und Industriebetriebe, Arbeitsstätten allgemein (soweit nicht bereits aufgeführt			
Gewerbe- und Industriebetriebe, Arbeitsstätten allgemein, Lagerräume und Plätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 5 Beschäftigte	20 %	5%
Sonstiges			
Kleingartenanlagen	1 Stpl. je 2 Kleingärten	20 %	5%
Friedhöfe	1 Stpl. je 1500 qm Grundstücksfläche, mindestens 10	90 %	1%
Museen, Ausstellungs- und Präsentationsräume	1 Stpl. je 150 qm Nutzfläche	80 %	5%

Nicht aufgeführte im Einzelfall

Erläuterungen:
Besucherplätze: = Sitzplätze und Stehplätze
Stpl. = Fahrradabstellplatz

Anlage 2 - Planungsgrundlage

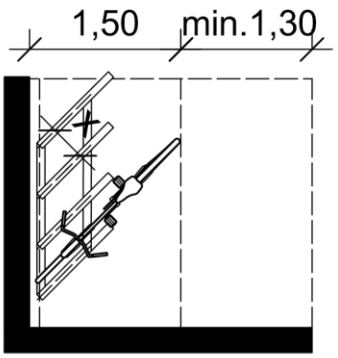
Beispiel Fahrradständer mit Mindestmaßen



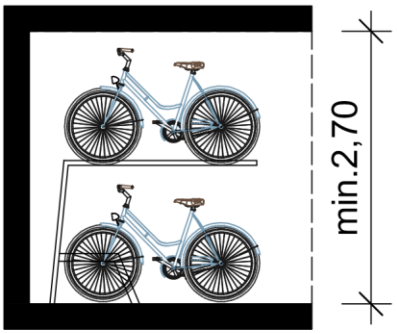
x	Typ
0,7m	Höhengleiche Aufstellung
0,5m	Hoch-/Tiefaufstellung
0,35m	Doppelseitig

x = Achsabstand

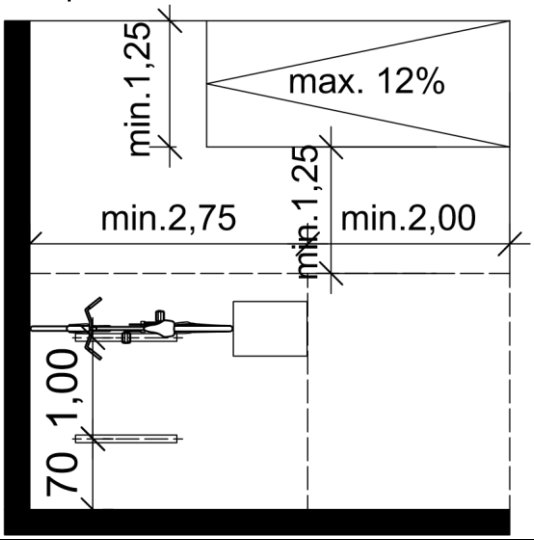
Beispiel Fahrradständer mit Mindestmaßen bei Schrägaufstellung

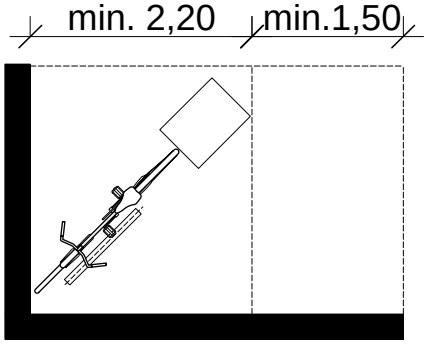






Der Fahrradabstellplatz muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sicher und ebenerdig erreichbar sein. Frei zugängliche Fahrradabstellplätze müssen mit Fahrradständern, die das Anschließen des Fahrradrahmens mit kurzem Seilschloss ermöglichen, ausgestattet sein. Für Sonderfahrräder ist eine Anschließmöglichkeit vorzusehen. Fahrradständer müssen hierfür nicht errichtet werden.
Sonderfahrradabstellflächen sind eindeutig zu markieren oder zu kennzeichnen (Beschilderung, Markierung). Mindestens 3% der Fahrradabstellplätze müssen barrierefrei erreichbar sein.
Beispiel Fahrradständer mit Mindestmaßen für Sonderräder





Begründung
zur Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck (Fahrradabstellplatzsatzung - FAbS)

Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, Satzungen zu erlassen, über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Abstellplätze für Fahrräder. Dies bildet die Ermächtigungsgrundlage der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck.

In den Zeiten des Klimawandels müssen im Verkehrssektor Möglichkeiten gefunden werden, um Treibhausgasemissionen einzusparen. Der Radverkehr stellt dabei einen wichtigen Teil der Mobilitätswende dar. Die Fahrradabstellplatzsatzung nimmt insbesondere Einfluss auf den ruhenden Verkehr. Anlass zum Neuerlass der Satzung ist der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Fürstenfeldbruck aus dem Jahr 2021. Dieser wurde durch Stadtratsbeschluss vom 30.11.2021 beschlossen und definiert im Maßnahmenbereich „Mobilitätsangebote & -konzepte (Handlungsfeld M)“ die Schlüsselmaßnahme „M1 Änderung und ggfs. Zusammenlegung der beiden Stellplatzsatzungen für Kfz und Fahrräder“.

Ziel der Satzung ist es, die Fahrradabstellplätze für die Nutzer so attraktiv wie möglich zu gestalten, so dass mehr Personen auf den Radverkehr umsteigen. Außerdem beinhaltet die Satzung, anders als in der Fahrradabstellplatzsatzung von 2014, Regelungen für Sonderräder. Auch die gestiegenen Ansprüche an Fahrradständer sowie eine komfortable Benutzung der der Stellplätze sind Inhalt der Satzung.

Im Folgenden werden die Textstellen der Satzung aufgeführt und erläutert, welche sich gegenüber der vorherigen Satzung Fahrradabstellplatzsatzung von 2014 inhaltlich geändert haben:

§ 2 Anwendungsbereich

- Die Ergänzung durch § 2 fasst die Informationen bezüglich des Anwendungsbereichs zusammen.
    - Abs. 1 wird übernommen aus „§ 6 Übergangsregelung“ der FAbS 2014.
    - Abs. 2 wird übernommen aus §1 Halbsatz 2 der FAbS 2014.
    - Abs. 3 wird ergänzt, um die Anwender darauf aufmerksam zu machen, unabhängig vom Vollzug der Satzung die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

§ 3 Plicht zur Herstellung und Bereithaltung von Fahrradabstellplätzen:

- Abs. 2: Die Ergänzung durch Abs. 2 soll klarstellen, dass die Fahrradabstellplätze spätestens ab Nutzungsaufnahme des Gebäudes gegeben sein müssen.

§ 4 Anzahl der Fahrradabstellplätze

- Abs. 1: Satz 2 der FAbS 2014 ist in neuen Abs. 4 berücksichtigt.
- Abs. 3: Die Ergänzung durch Satz 3 soll unterschiedliche Nutzungen in einem Haus berücksichtigen, wodurch auch unterschiedliche Nutzungszeiten der Stellplätze gegeben sind. Durch diese Regelung entsteht kein unnötiger Überschuss an Stellplätzen.
- Abs. 5: entspricht Abs. 4 der FAbS 2014.

§ 5 Größe und Beschaffenheit der Fahrradabstellplätze

- Der Titel der von § 5 wurde entsprechend der Ermächtigungsgrundlage in Art. 81 Abs. 4 BayBO angepasst.

- Abs. 2: Es wird auf Anlage 2 – Planungsgrundlagen verwiesen, welche die Abs. 2 und 3 der FAbS von 2014 aufgreift und an heutige Standards anpasst.
- Abs. 3: wie zuvor in Abs. 2 Satz 5, wird auf den ADFC verwiesen.
- Abs. 4: wird ergänzt durch „leicht auffindbar“ sowie „barrierefrei erreichbar“.
- Abs. 5: Satz 1 der FAbS von 2014 ist Bestandteil der Anlage 2 – Planungsgrundlagen und entfällt daher. Dadurch wird Satz 2 der FAbS von 2014 zu Satz 1. Hier wird „soll“ durch „muss“ geändert. Außerdem wurde angepasst, dass erst ab 10 Stellplätzen eine Überdachung von 50 % erfolgen muss, um versiegelte Flächen auf ein sinnvolles Minimum zu reduzieren. Satz 3 wurde ergänzt um aus Klimaanpassungsgründen die Überdachung zu begrünen oder mit Solar auszustatten.
- Abs. 6: Ergänzung dient der Reduzierung von versiegelten Flächen.
- Abs. 7: Die Ergänzung fördert den Komfort und die Nutzung von motorunterstützen Fahrrädern.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten
- Die gesetzlichen Höchstgrenzen für Bußgelder wurden ergänzt.

Anlage 1 - Richtzahlenliste:
Es wird eine Spalte für Sonderräder ergänzt, da hierfür ein größerer Platzbedarf besteht. Die Entwicklung zeigt, dass Sonderräder immer mehr genutzt werden und daher hierfür auch der nötige Platz geschaffen werden muss.

Die weiteren Anpassungen welche vorgenommen wurden, erhöhen den Stellplatzbedarf. Grund hierfür ist wie bereits oben erwähnt, dass in Zeiten des Klimawandels im Verkehrssektor Möglichkeiten gefunden werden müssen um Treibhausgasemissionen einzusparen. Der Radverkehr stellt dabei einen wichtigen Teil der Mobilitätswende dar und muss daher weiter ausgebaut werden.

Es wurden teilweise die baulichen Nutzungen ergänzt, um die Bedarfe differenzierter definieren zu können.

Bei Einrichtungen mit vielen Kindern werden Plätze für Kickboards, Tretroller o.ä. berücksichtigt, da diese trotz eines hohen Bedarfs, bisher noch nicht konkret gefordert wurden.

Fürstenfeldbruck, ...
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Christian Götz
Oberbürgermeister

Anlage 3 – Synopse

Gegenüberstellung der FAbS vom 14.02.2014 mit dem Entwurf der FAbS von 2023 (inkl. der Begründung für nicht übernommene Vorschläge des Umweltbeirats).

Schwarzer Text = übernommen
Roter Text = nicht übernommen
Grüner Text = Änderungen/Ergänzungen

FAbS vom 14.02.2014	FAbS - Entwurf Anlage 1 von 2023
Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck (Fahrradabstellplatzsatzung - FAbS)	**Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck (Fahrradabstellplatzsatzung - FAbS)**
Auf Grund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 8. April 2013 (GVBl S. 174) in Verbindung mit Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24. Juli 2012 (GVBl S. 366), erlässt die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck folgende Satzung:	Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck erlässt aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) in Verbindung mit Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) folgende Satzung:
§ 1 **Geltungsbereich**	**§ 1** **Geltungsbereich**
Diese Satzung regelt die Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Fahrradabstellplätzen im ganzen Stadtgebiet außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, soweit nicht in Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen Sonderregelungen bestehen.	Diese Satzung regelt die Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Fahrradabstellplätzen im ganzen Stadtgebiet außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.
	§ 2 **Anwendungsbereich** 1) Diese Satzung ist nicht anzuwenden auf Verfahren, die vor ihrem Inkrafttreten eingeleitet worden sind. 2) [1]Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, in Vorhabens- und Erschließungsplänen sowie in anderen

Kommentiert [JJ1]: Vorschlag Umweltbeirat:
Ergänzung Paragraph Begriffsbestimmung
Anmerkung Verwaltung:
Andere Kommunen haben hierzu auch keine Regelung, da es auch nichts Wesentliches definiert. Später ist alles im Detail nochmal beschrieben – Priorität hat, die Satzung so kompakt wie möglich zu gestalten.

	städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), die abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor. [2]Werden dort keine oder nur zu einzelnen Punkten keine Regelungen getroffen, gilt im Übrigen die Fahrradabstellplatzsatzung. 3) Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche gesetzliche Vorschriften einzuhalten sind.
§ 2 **Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Fahrradabstellplätzen** Die Verpflichtung zur Herstellung und Bereithaltung von Fahrradabstellplätzen besteht, 1. wenn eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein entsprechender Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist oder 2. wenn durch die Änderung einer solchen Anlage oder ihrer Benutzung ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist.	**§ 3** **Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Fahrradabstellplätzen** 1) Die Verpflichtung zur Herstellung und Bereithaltung von Fahrradabstellplätzen besteht, a) wenn eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein entsprechender Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist oder b) wenn durch die Änderung einer solchen Anlage oder ihrer Benutzung ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist. 2) Die Abstellplätze für Fahrräder sind spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme einer neu errichteten Anlage oder der Nutzungsaufnahme nach der Änderung einer Anlage oder einer Nutzungsänderung fertigzustellen.
§ 3 **Anzahl der Fahrradabstellplätze** 1) [1]Die Anzahl der Fahrradabstellplätze (Abstellplatzbedarf) ist anhand der Richtzahlenliste über die erforderlichen Fahrradabstellplätze zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist. [2]Für Bauvorhaben, die in der Liste nicht verzeichnet sind, ist die Anzahl sinngemäß zu ermitteln. 2) [1]Die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze ist auf zwei Stellen nach dem Komma zu berechnen und durch Auf- oder Abrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen. [2]Bruchzahlen bis einschließlich 0,49 sind auf die niedrigere ganze Zahl abzurunden. [3]Bruchzahlen ab 0,50 sind auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden. 3) [1]Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Abstellplatzbedarf für	**§ 4** **Anzahl der Fahrradabstellplätze** 1) [1]Die Anzahl der Fahrradabstellplätze (Abstellplatzbedarf) ist anhand der Anlage 1 - Richtzahlenliste über die erforderlichen Fahrradabstellplätze zu ermitteln, die Bestandteil dieser Satzung ist. 2) [1]Die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze ist auf zwei Stellen nach dem Komma zu berechnen und durch Auf- oder Abrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen. Bruchzahlen bis einschließlich 0,49 sind auf die niedrigere ganze Zahl abzurunden. [3]Bruchzahlen ab 0,50 sind auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden. 3) [1]Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Abstellplatzbedarf für

Kommentiert [JJ2]: Vorschlag Umweltbeirat:
Absatz streichen
Anmerkung Verwaltung:
Durch die Angabe der Rundung bleibt kein Spielraum für Interpretation und andere Auslegungen.

jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. [2]Die jeweiligen ganzen Abstellplatzzahlen sind anschließend zu addieren.	jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. [2]Die jeweiligen ganzen Abstellplatzzahlen sind anschließend zu addieren. [3]Eine Wechselnutzung der Abstellplätze muss rechnerisch nachgewiesen und die Gesamtzahl der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder nach dem größten gleichzeitigen Bedarf gerichtet werden. 4) Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in der Richtzahlenliste nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
4) Die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze ist zu erhöhen bzw. zu mindern, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalles das Ergebnis im Missverhältnis zum Bedarf steht.	5) Die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze ist zu erhöhen bzw. zu mindern, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalles das Ergebnis im Missverhältnis zum Bedarf steht.
§ 4 **Lage, Größe und Ausstattung der Fahrradabstellplätze**	**§ 5** **Größe und Beschaffenheit der Fahrradabstellplätze**
1) [1]Die Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück möglichst in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereichs des Vorhabens zu errichten. [2]Es kann gestattet werden, sie in unmittelbarer Nähe des Baugrundstückes (in max. 30 m Entfernung) herzustellen, wenn die Benutzung des Nachbargrundstücks für diesen Zweck rechtlich gesichert ist. 2) [1]Pro Fahrradabstellplatz ist eine Mindestfläche von 1,90 m Länge und 0,70 m Breite vorzusehen. [2]Bei höhenversetzter Anordnung genügt eine Breite von 0,50 m, sofern hierfür entsprechende Fahrradständer verwendet werden. [3]Jeder Abstellplatz muss von einer ausreichenden Bewegungsfläche mit einer Tiefe von mindestens 1,80 m direkt zugänglich sein. [4]Bei geeigneter Fahrradständerkonstruktion kann im Wege der Ausnahme von diesen Maßen abgewichen werden. [5]Auf die vom ADFC (Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club e. V.) empfohlenen Fahrradabstellanlagen wird hingewiesen.	1) [1]Die Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück möglichst in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereichs des Vorhabens zu errichten. [2]Es kann gestattet werden, sie in unmittelbarer Nähe des Baugrundstückes (in max. 30 m Entfernung) herzustellen, wenn die Benutzung des Nachbargrundstücks für diesen Zweck rechtlich gesichert ist. 2) Die Vorgaben zur Größe und Beschaffenheit der Fahrradabstellplätze sind der Anlage 2 - Planungsgrundlagen zu entnehmen, die Bestandteil dieser Satzung ist.

Kommentiert [JJ3]: Vorschlag Umweltbeirat:
Die Beteiligung an vorhandenen Anlagen soll ebenfalls als Herstellung auf einem anderen Grundstück gezählt werden.
Anmerkung Verwaltung:
Die Herstellung der Stellplätze auf dem eigenen Grundstück soll gefördert bzw. bevorzugt werden, da es sonst bauordnungstechnisch sehr aufwendig und schwer zu prüfen ist.

Kommentiert [JJ4]: Vorschlag Umweltbeirat:
Genauere Beschreibung der Anforderungen für Zuwegungen und Mindestmaße von Fahrradabstellplätzen.
Anmerkung Verwaltung:
Ist in Anlage 2 dargestellt.

3) [1]Der Fahrradabstellplatz muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder über Treppen mit Rampen leicht zugänglich und verkehrssicher erreichbar sein. [2]Die Breite der Rampe bzw. der Rampe mit Treppe soll bei einer maximalen Neigung von 15% mindestens 1,25 m betragen.	3) [1]Die Fahrradparker (Fahrradständer) müssen mindestens die DIN 79008 nach dem Stand der Technik erfüllen. [2]Auf die vom ADFC (Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club e.V.) empfohlenen Fahrradabstellanlagen (www.adfc.de/artikel/adfc-empfohlene-abstellanlagen-gepruefte-modelle) und die Hinweise zur Planung von Fahrradabstellanlagen (https://www.adfc-bayern.de/fileadmin/user_upload/images/01_Menue_links/Service_Dienstleistungen/Abstellanlagen/ADFC_BY_Hinweise_Planung_Abstellanlagen_2018_12_web.pdf) wird hingewiesen.
4) Der Anteil an Fahrradabstellplätzen, der für Besucher zur Verfügung steht, muss frei zugänglich sein.	4) Der Anteil an Fahrradabstellplätzen, der für Besucher zur Verfügung steht, muss leicht auffindbar, frei zugänglich und barrierefrei erreichbar sein.
5) [1]Frei zugängliche Fahrradabstellplätze müssen mit Fahrradständern, die das Anschließen des Fahrradrahmens mit kurzem Seilschloss ermöglichen, ausgestattet sein. [2]Oberirdische Stellplätze sollen zu 50% überdacht werden. [3]Überdachte Abstellplätze sind zu beleuchten und müssen den planungsrechtlichen Vorschriften entsprechen (§ 30 und § 34 BauGB).	5) [1]Oberirdische Stellplätze müssen ab einer Anzahl von 10 nachzuweisenden Fahrradstellplätzen zu 50% überdacht werden. [2]Überdachte Abstellplätze sind mit Bewegungsmeldern (oder vergleichbarer Technik) zu beleuchten und müssen den planungsrechtlichen Vorschriften entsprechen (§ 30 und § 34 BauGB).[3]Es wird empfohlen, Überdachungen nach Möglichkeit mit geeigneter Begrünung und Solar-PV-Zellen auszustatten.
	6) [1]Die Zufahrten und offenen Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden (z.B. Rasengittersteine). [2]Außerdem werden Hoch-/Tiefaufstellungen und Doppelstockanlagen befürwortet.
	7) [1]Lademöglichkeiten für alternativ angetriebene Fahrräder sind zu empfehlen.
§ 5 **Ordnungswidrigkeiten**	**§ 6** **Ordnungswidrigkeiten**
Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig 1. entgegen § 2 i. V. m. § 3 dieser Satzung seiner Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Fahrradabstellplätzen nicht oder nur in	Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig 1. entgegen § 3 i. V. m. § 4 dieser Satzung seiner Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Fahrradabstellplätzen nicht oder nur in

Kommentiert [JJ5]: Vorschlag Umweltbeirat:
Genauere Beschreibung zu Vorschlägen der Gestaltung von Fahrradabstellplätzen.
Anmerkung Verwaltung:
Das ist durch den Hinweis auf die Planungshilfen vom ADFC abgedeckt.

Kommentiert [JJ6]: Vorschlag Umweltbeirat:
Genaue Beschreibung Mindestmaße von Stellplätzen für Sonderräder.
Anmerkung Verwaltung:
Ist in Anlage 2 dargestellt.

Kommentiert [JJ7]: Vorschlag Umweltbeirat:
Genaue Beschreibung der Anschließmöglichkeiten und Markierungen.
Anmerkung Verwaltung:
Das ist durch den Hinweis auf die Planungshilfen vom ADFC abgedeckt.

Kommentiert [WF8]: Vorschlag Umweltbeirat:
Genauere Vorgaben zu Aufladevorkehrungen.
Anmerkung Verwaltung:
Hier darf baurechtlich keine Vorgabe gemacht werden.

unzureichenden Umfang nachkommt, 2. Fahrradabstellplätze nicht in der nach § 4 dieser Satzung vorgeschriebenen Lage, Größe und Ausstattung anbietet.	unzureichenden Umfang nachkommt, 2. Fahrradabstellplätze nicht in der nach § 5 dieser Satzung vorgeschriebenen Größe und Beschaffenheit anbietet.
§ 6 **Übergangsregelung** Diese Satzung gilt für Bauvorhaben, für die nach dem Inkrafttreten ein Antrag nach Art. 58, 59 oder 60 BayBO gestellt wird.	siehe § 2 Abs. 1
§ 7 **Inkrafttreten** Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.	**§ 7** **Inkrafttreten** Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck (Fahrradabstellplatzsatzung FAbS) vom 14.02.2014 außer Kraft.
Anlage Richtzahlenliste	Anlagen: Anlage 1 - Richtzahlenliste Anlage 2 - Planungsgrundlage
Fürstenfeldbruck, den …. Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck	Fürstenfeldbruck, den ... Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Sepp Kellerer Oberbürgermeister	Christian Götz Oberbürgermeister