Sitzungsunterlagen

37. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

14.12.2023

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente
TO_PBA_20231214_oe 5
Vorlagendokumente
TOP Ö 2 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift
Vorlage_Genehmigung_öffentl. Niederschrift PBA 7
TOP Ö 3 Sanierungssatzungen der Stadt Fürstenfeldbruck - Verlängerungen
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3137/2023 9
TOP Ö 4 Rahmenplan für den Bereich Aumühle und Lände - Beschlussfassung
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3178/2023 15
Anlage 01 - Beschlussbuchauszug 3178/2023 23
Anlage 02 - Rahmenplan_Erlaeuterungsbericht 3178/2023 47
Anlage 03 - Nachweisplan Funktion EG 3178/2023 135
Anlage 04 - Nachweisplan Übersicht 3178/2023 137
Anlage 05 - Aumühle_Lände - Lageplan EAS 3178/2023 139
TOP Ö 5 Rahmenplan für den Bereich Aumühle und Lände - Beschluss Gestaltungshandbuch
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3182/2023 141
Anlage 01 - Beschlussbuchauszug 3182/2023 147
Anlage 02 - Gestaltungshandbuch öffentlich 3182/2023 171
TOP Ö 6 Bebauungsplan Nr. 94/3l-1 "Südl. Fraunhoferstraße-Ost"; Billigungsbeschluss
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3167/2023 307
Anlage 1_BBP 94-3l-1_Vorentwurf_Planzeichnung 3167/2023 325
Anlage 2_BBP 94-3l-1_Vorentwurf_Festsetzungen 3167/2023 327
Anlage 3_BBP 94-3l-1_ Stellungnahmen TöB - ohne Hinweise 3167/2023 335
Anlage 4_BBP 94-3l-1_Stellungnahmen TöB - mit Hinweisen 3167/2023 347
Anlage 5_BBP 94-3l-1_Stellungnahmen TöB - Einwände 3167/2023 361
TOP Ö 7 Bauantrag; Erweiterung des zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes (Swingerclub) durch Anbau einer Sauna, Errichtung eines Außenpools und einer Umzäunung in 3 Varianten im Sommerkellerweg 20 (Fl.-Nrn. 2556/2, 2556/1, Gem. Fürstenfeldbruck)
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3171/2023 381
TOP Ö 8 Bauvoranfrage; Neubau einer Wohnanlage (18 WE) mit 2 Gebäuden und einer Tiefgarage in der Westendstr. 2 (Fl.-Nr. 1063/17, Gemarkung Fürstenfeldbruck)
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3169/2023 387

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

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, 29.11.2023

Bauausschuss und Planungsverband 12.12.2023

Einladung zur 37. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu der am **Donnerstag, 14.12.2023, 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. Sanierungssatzungen der Stadt Fürstenfeldbruck - Verlängerungen
4. Rahmenplan für den Bereich Aumühle und Lände - Beschlussfassung
5. Rahmenplan für den Bereich Aumühle und Lände - Beschluss Gestaltungshandbuch
6. Bebauungsplan Nr. 94/3I-1 "Südl. Fraunhoferstraße-Ost"; Billigungsbeschluss

7. Bauantrag; Erweiterung des zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes (Swingerclub) durch Anbau einer Sauna, Errichtung eines Außenpools und einer Umzäunung in 3 Varianten im Sommerkellerweg 20 (Fl.-Nrn. 2556/2, 2556/1, Gem. Fürstenfeldbruck)

8. Bauvoranfrage; Neubau einer Wohnanlage (18 WE) mit 2 Gebäuden und einer Tiefgarage in der Westendstr. 2 (Fl.-Nr. 1063/17, Gemarkung Fürstenfeldbruck)

9. Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil:

1. Genehmigung der nichtöffentlichen Niederschrift

2. Verschiedenes

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Freundliche Grüße

Christian Stangl
2. Bürgermeister

TOP Ö 2

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

37. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Genehmigung der öffentlichen Niederschrift gem. Art. 54 Abs. 2 GO i. V. m. § 38 GeschO			
TOP - Nr.	**Ö 2**	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	1-0241/ sr.	Erstelldatum	20.11.2023	
Verfasser	Schmid, Ramona	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	Amt 4	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm.:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	**Planungs- und Bauausschuss**	**Entscheidung**	**14.12.2023**	**Ö**

Gemäß Artikel 54 Absatz 2 2. Halbsatz der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie § 38 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Fürstenfeldbruck sind die Niederschriften von Sitzungen städtischer Gremien vom jeweiligen Ausschuss bzw. Stadtrat zu genehmigen. Dies erfolgt in offener Abstimmung mit der Mehrheit der Abstimmenden (Artikel 51 Abs. 1 GO).

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt die Genehmigung der Niederschrift der **36. öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 22.11.2023.**

Ausgefertigt 7.12.2023 Stadtverwaltung Fürstenfeldbruck

Planungs- und
Bauausschuss
14.12.2023

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3137/2023

37. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Sanierungssatzungen der Stadt Fürstenfeldbruck - Verlängerungen		
TOP - Nr.	**Ö 3**	Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:		Erstelldatum	16.10.2023
Verfasser	Negele, Anita	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm.:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	14.12.2023	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	19.12.2023	Ö

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Die Sanierungssatzung Innenstadt vom 25.10.1989, in Kraft seit 31.10.1989 sowie die Erweiterung der Sanierungssatzung Innenstadt vom 08.02.2007, in Kraft seit 15.02.2007, werden um zwei Jahre bis zum 31.12.2025 verlängert.

2. Die Sanierungssatzung Volksfestplatz vom 24.06.1998, in Kraft seit 01.07.1998, wird um zwei Jahre bis zum 31.12.2025 verlängert.

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				
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Sachvortrag:

Verlängerung der Sanierungssatzungen Innenstadt, Erweiterung der Sanierungssatzung Innenstadt und Sanierungssatzung Volksfestplatz

Seit der Baugesetzbuch (BauGB) - Novelle 2007 ist grundsätzlich bei jedem Beschluss über eine Sanierungssatzung zugleich nach § 142 Abs. 3 BauGB auch eine Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten.

Für Satzungen, die vor dem 01.01.2007 in Kraft getreten sind, gilt die Überleitungsvorschrift des § 235 Abs. 4 BauGB.

Gemäß § 235 Abs. 4 BauGB sind diese Sanierungssatzungen spätestens bis zum 31. Dezember 2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 aufzuheben, es sei denn, es ist entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt worden.

Die oben genannten Sanierungssatzungen der Stadt Fürstenfeldbruck wurden zu folgenden Zeiten bekannt gemacht:

- Sanierungssatzung Innenstadt vom 25.10.1989, in Kraft seit 31.10.1989
- Erweiterung der Sanierungssatzung Innenstadt vom 08.02.2007, in Kraft seit 15.02.2007
- Sanierungssatzung Volksfestplatz vom 24.06.1998, in Kraft seit 01.07.1998

<u>Sanierungssatzungen Innenstadt, Erweiterung Innenstadt und Volksfestplatz</u>

Die Sanierungssatzungen Innenstadt, Erweiterung Innenstadt und Volksfestplatz sind noch nicht abgeschlossen. Bei ihnen stellt sich die Frage, ob eine Verlängerung beschlossen werden soll.

Bereits 2021 hatte die Regierung von Oberbayern in Aussicht gestellt, dass, wenn die Stadt ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) mit vorbereitender Untersuchung (VU) in Auftrag gibt, die Satzungen verlängert werden können. Daraufhin wurden die Satzungen bis 31.12.2023 verlängert.
In einem erneuten Gespräch mit der Regierung von Oberbayern im Oktober dieses Jahres konnte ihrerseits einer weiteren Verlängerung der Satzungen zugestimmt werden.

Aus städtebaulichen Gründen wird eine Verlängerung für beide Bereiche / Sanierungssatzungen befürwortet.
Im Bereich der Sanierungssatzung Innenstadt konnten viele geplante Maßnahmen aus verschiedenen Gründen bisher nicht umgesetzt werden (Kirchstraße, Umfeld Aumühle / Leonhardsplatz, div. Wegeverbindungen usw.). Im Umgriff der Sanierungssatzung Volksfestplatz wurde primär das Umfeld im Bereich der Julie-Mayr-Straße noch nicht realisiert.

Zudem entwickelt die Stadt derzeit ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) mit vorbereitender Untersuchung (VU), welches das Stadtgebiet und insbesondere den Innenstadtbereich im Hinblick auf die notwendigen Sanierungsmaßnahmen untersucht.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Ein wesentlicher Baustein des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes mit vorbereitender Untersuchung ist die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger. Hierzu haben seit Beginn des Projekts Anfang dieses Jahrs mehrere Formate sowohl im persönlichen Austausch als auch digital stattgefunden. Weiterhin hat die Stadt das sogenannte Stadtlabor geschaffen, in dem mitten im Stadtzentrum regelmäßig verschiedenste Formate veranstaltet werden, mit dem Ziel, die Bevölkerung möglichst niederschwellig zu Fragen der Stadtentwicklung zu beteiligen.
Im Ergebnis hat sich ein eindeutiges Bild gezeigt. Viele Bürgerinnen und Bürger sehen nach wie vor eine Vielzahl städtebaulicher Mängel im Zentrum der Stadt. Die Hinweise und Kritikpunkte beziehen sich dabei auf unzureichende und problematische Gesichtspunkte in der Struktur, Gestaltung und Entwicklung der Innenstadt. Hierbei werden vor allem Aspekte der Aufenthaltsqualität sowie der damit verbundenen Gestaltung des öffentlichen Raumes genannt. Es wird durch die bisherigen Rückmeldungen aus der Bevölkerung deutlich, dass auch in den kommenden Jahren der Bedarf besteht, diese städtebaulichen Defizite zu beheben.

Insgesamt zeigt sich aus städtebaulicher Sicht, dass in der Innenstadt weiterhin städtebauliche Missstände hinsichtlich Funktionsschwächen (wie mangelnde Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sowie im Wohnumfeld) und Substanzschwächen in Teilen der Bausubstanz bestehen.
Die bisherigen Sanierungsziele wie die Verbesserung der Zentrumsfunktion, die Revitalisierung der Altstadt sowie die Verbesserung Aufenthaltsqualität und mehr Raum für Fußgänger gelten weiterhin. Die Sanierungsziele wurden in der Folge des Modellvorhabens „Leben findet Innenstadt“ im Jahr 2007 sowie im Zuge des Integrierten Entwicklungskonzeptes für den westlichen Bereich der Innenstadt (ISEK-West) im Jahr 2015 konkretisiert. Darüber hinaus wurden einzelne Sanierungsziele wie Wegeverbindungen und bauliche Nachverdichtungsmöglichkeiten über verschiedene Bebauungspläne verbindlich festgesetzt. Die daraus abgeleiteten baulichen Maßnahmen wurden kontinuierlich umgesetzt.

Durch eine Verlängerung der Sanierungssatzungen um zwei Jahre wird der Zeitraum zwischen dem 31.12.2023 bis zum Ende des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) mit vorbereitender Untersuchung (VU) sinnvoll überbrückt, sodass die Ziele der bisherigen Sanierungssatzungen nicht gefährdet werden.

Im Rahmen dieses Konzepts wird auch eine neue Festsetzung des Umfangs des Sanierungsgebiets erfolgen.
Auch im Rahmen der Ausübung von Vorkaufsrechten wäre eine Verlängerung im Hinblick auf die Neugestaltung des Umgriffs des Sanierungsgebiets die beste Lösung.

Es wird darauf hingewiesen, dass es hinsichtlich der städtebaulichen Förderung noch ein Restrisiko gibt, welches aber auch zu diesem Zeitpunkt nicht ausgeräumt werden kann.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Die Verwaltung empfiehlt daher im Ergebnis, die Sanierungssatzung Innenstadt vom 25.10.1989, in Kraft seit 31.10.1989, die Erweiterung der Sanierungssatzung Innenstadt vom 08.02.2007, in Kraft seit 15.02.2007 und die Sanierungssatzung Volksfestplatz vom 24.06.1998, in Kraft seit 01.07.1998 um zwei Jahre bis zum 31.12.2025 zu verlängern.

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

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3178/2023

37. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Rahmenplan für den Bereich Aumühle und Lände - Beschlussfassung		
TOP - Nr.	**Ö 4**	Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:	dw	Erstelldatum	22.11.2023
Verfasser	Walleit, Daniel	Zuständiges Amt	Amt 4
Sachgebiet	43 Stadtentwicklung, Verkehrsplanung, Klimamanagement	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	14.12.2023	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	19.12.2023	Ö

Anlagen:	1. Beschlussbuchauszüge 2. Erläuterungsbericht 3. Nachweis bzw. Funktionsplan EG 4. Übersicht Nachweispläne 5. Einnahmen-Ausgaben-Schätzung

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Dem städtebaulichen Rahmenplan für den Bereich Aumühle und Lände wird zugestimmt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des Rahmenplans einzuleiten.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für die Realisierung des Kultur- und Kreativquartiers fortzuführen und dem Stadtrat ein Konzept für die Vermarktung der städtischen Flächen vorzulegen.

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

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Sachvortrag:

I. Sachstand

In der **Stadtratssitzung** vom **15.12.2020** wurde der Grundsatzbeschluss gefasst, den 1. Preisträger (JOTT Architekten und stern landschaften) des städtebaulichen Wettbewerbes Aumühle und Lände mit dem Auftragsversprechen eines städtebaulichen Rahmenplans gemäß einer vereinfachten Vergabe zu beauftragen.

Aus vergaberechtlichen Gründen und der pot. Förderung des Projektes durch Städtebaufördermittel hat sich die Verwaltung dazu entschieden, in der **Stadtratssitzung** vom **18.05.2021** den Grundsatzbeschluss aufzuheben und die Beauftragung des Rahmenplans nach regulärem Vergaberecht durchzuführen.
Im Ergebnis wurden alle drei Preisträger zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert und nach Abschluss des Vergabeverfahrens wurde der Auftrag der Arbeitsgemeinschaft JOTT Architekten und stern landschaften erteilt.

Mit Förderbescheid vom 27.10.2021 hat die Regierung von Oberbayern die Projektförderung des Rahmenplans bewilligt. Die eigentliche Bearbeitung des Rahmenplans, der Zwischennutzungsstudie und des Gestaltungshandbuchs konnten damit nach Unterzeichnung des Vertrags zur Erstellung eines Rahmenplans „Weiterführende Planung des Areals Aumühle und Lände“ im Januar 2022 beginnen.

In Form eines mündlichen Berichtes hat Frau Prof. Hohn vom Büro JOTT Architekten in der Sitzung des **Planungs- und Bauausschusses** vom **06.04.2022** das Wettbewerbskonzept des 1. Preises sowie das geplante Rahmenplanverfahren inklusive Zwischennutzungsstudie und Gestaltungshandbuch vorgestellt.

In den Sitzungen des **Planungs- und Bauausschusses** vom **23.11.2022** sowie des **Stadtrates** vom **29.11.2022** wurde der Vorentwurf des Rahmenplans beschlossen.
Bestandteil des Beschlusses waren drei maßgebliche Änderungen bzw. Weiterentwicklungen des Wettbewerbskonzepts. Weiterhin hatten die Planungsgemeinschaft Kennzahlen vorgeschlagen, die auf Grundlage eines entsprechenden Mobilitätskonzeptes die Verringerung des Stellplatzbedarfes im Kultur- und Kreativquartier vorsieht. Zusätzlich wurde die Verwaltung durch einen Änderungsantrag beauftragt, eine Studie zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit vorzulegen.

Zur Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers wurde der Zwischennutzungsstudie als Leitfaden in der Sitzung des **Planungs- und Bauausschusses** am **25.01.2023** und der Sitzung des **Stadtrates** am **30.01.2023** zugestimmt. Den von der Planungsgemeinschaft vorgeschlagene mittlere Eingriff in den Bauhof u.a. zur Sanierung des Schlachthofes wurde vom Stadtrat ebenfalls unterstützt.

Ein wesentliches Ergebnis der Zwischennutzungsstudie war die schnellstmögliche Sanierung und Nutzbarmachung des denkmalgeschützten Schlachthofes. Hierzu hat die Verwaltung eine Machbarkeitsstudie mit der Erarbeitung baulicher Strategien samt Kostenschätzung beauftragt. Die Studie dient als notwendige Projektentwicklung, welche die Grundlage für die folgende hochbauliche Planung des Gebäudeensembles darstellt. In der Sitzung des **Planungs- und Bauausschusses** vom **21.06.2023** und der Sitzung des **Stadtrates** vom **26.06.2023** wurde die Machbarkeitsstudie beschlossen.

Planungs- und Bauausschuss 04.12.2023

Während des Planungsprozesses hat sich herausgestellt, dass die Information der Öffentlichkeit sinnvoller mit dem Gestaltungshandbuch und vor allem mit dem final fertiggestellten Rahmenplan kombiniert werden soll. Aus diesem Grund hat sich die Verwaltung dazu entschieden, die Zwischennutzungsstudie und den Rahmenplan mit dem nun vorliegenden Gestaltungshandbuch (s. Beschlussvorlage 3182/2023) im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung im Frühjahr 2024 vorzustellen.

II. Rahmenplanung

Bisheriger Planungsprozess

Wie zuvor beschrieben, haben sich im Planungsprozess im Vergleich zu dem damals prämierten Wettbewerbskonzept des Büros JOTT Architekten und stern landschaft drei maßgebliche Änderungen ergeben. Hintergrund waren zum einen die Anmerkungen des Preisgerichtes und zum anderen die intensiven Abstimmungen mit der IGEWO als Grundstückseigentümer der Fläche südl. der Stadtbibliothek. Dem Stadtrat wurde der Vorentwurf in Form eines Lageplans sowie einer Präsentation durch die Arbeitsgemeinschaft vorgestellt.

Die Änderungen im Bereich der Aumühle Süd beziehen sich vor allem auf die Reduzierung der bisher vorgesehenen 5 Baukörper südlich der denkmalgeschützten Villen. Der Rahmenplan sieht somit lediglich 4 Baukörper in größerem Umfang vor. Der vom Preisgericht kritisierte Ergänzungsbau zwischen den beiden denkmalgeschützten Villen entfällt vollständig. Die Arbeitsgemeinschaft hat einen Vorschlag erarbeitet, der die Gebäudekubaturen adaptiert um die Größe, Proportion, Rhythmus und Ausrichtung in ein stimmiges Verhältnis zu den historischen Villen zu setzen.

Eine weitere Änderung betrifft den sog. Kreativhof östlich des Schlachthofes. Hier schlagen die Büros entsprechend der Anmerkungen des Preisgerichtes und des Planungs- und Bauausschusses, die bisher befestige Fläche südlich des 5-geschossigen Hochpunktes stärker zu begrünen und dadurch den baulichen Außenbereich zu reduzieren.

Die letzte Änderung betrifft das Parkraum- und Mobilitätskonzept. Während des Planungsprozesses hat sich nach Abstimmung mit den beteiligten Fachämtern wie dem Wasserwirtschaftsamt oder dem Denkmalschutz herausgestellt, dass die im Wettbewerb vorgeschlagenen 4 Tiefgaragen finanziell und baulich sehr aufwendig werden. Gleichzeitig besteht durch die geltende Garagen- und Stellplatzsatzung ein hoher Stellplatzbedarf, der die Planung des Kultur- und Kreativquartiers vor große Herausforderung stellt.
Um den räumlichen Bedarf der Stellplätze sowie die damit verbundenen Infrastrukturkosten im Quartier im angemessenen Rahmen zu halten, schlägt die Verwaltung in Abstimmung mit den Planern vor, den Stellplatzbedarf für eine Testphase von 5 Jahren zu reduzieren. Sollte während der Testphase im Umfeld des fertiggestellten Kultur- und Kreativquartiers der Parkdruck in unverhältnismäßig großem Maße ansteigen, müssten entsprechend zusätzliche Kapazitäten in den flexibel zu erweiternden Parkzonen geschaffen werden.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Im Ergebnis soll auf Grundlage des von der Arbeitsgemeinschaft erarbeiteten Mobilitätskonzeptes der Stellplatzansatz um 50 % reduziert werden. Für das Areal der I-GEWO wird eine Reduzierung von 20 % für sinnvoll erachtet. Ein Teil der Stellplatzstrategie beinhaltet die Errichtung einer zentralen Quartierstiefgarage sowie ein oberirdisches multifunktionales Gewerbegebäude mit modular erweiterbaren Parkmöglichkeiten.

Erläuterungsbericht und Nachweispläne

Ein wesentlicher Teil des Rahmenplans stellt der Erläuterungsbericht dar. Er bietet die Grundlage für das Verständnis und die Umsetzung des Rahmenplans. Er erklärt die zugrundeliegenden Prinzipien, Ziele und Entscheidungen. Gleichzeitig ermöglicht der Bericht die transparente Kommunikation und schafft ein gemeinsames Verständnis zwischen dem Stadtrat, dem Planungsbüro und der Verwaltung. Zusätzlich sollen die dort erarbeiteten Inhalte und Richtungsweisungen als maßgebliche Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes und bei zukünftigen Vermarktungsabsichten seitens der Stadt dienen. Darüber hinaus dokumentiert der Bericht den Planungsprozess und zusammen mit dem Lageplan sowie den technischen Nachweisplänen soll der Rahmenplan als informelles Planwerkzeug die zukünftige Umsetzung des Kultur- und Kreativquartiers garantieren.

Der Erläuterungsbericht sowie die technischen Nachweispläne werden dem Stadtrat in Anlage 2, 3 und 4 zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund begrenzt sich die Verwaltung bei ihren Ausführungen primär auf eine kurze inhaltliche Zusammenfassung.

Das Büro JOTT Architekten und stern landschaften hat in Weiterführung des Wettbewerbskonzeptes zu Beginn des Rahmenplans, eine deutlich detailliertere Analyse der städtebaulichen Gegebenheiten vorgenommen. Hierzu zählt unter anderem die überörtliche Struktur der Stadt Fürstenfeldbruck inklusive ihrer landschaftlichen und freiraumplanerischen Einzigartigkeiten. Weitere Untersuchungen betreffen die Einbindung des Plangebietes in die Stadtstruktur bezüglich der Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV bzw. PKW. Auch eine baurechtliche Einschätzung sowie Darstellung der Anforderungen der Bestandsbauten sind Bestandteil des Berichtes. Die dort gewonnenen Erkenntnisse sind unmittelbar in den weiteren Planungsprozess eingeflossen.

Der inhaltliche Schwerpunkt des Rahmenplans liegt bei der Konkretisierung des Wettbewerbskonzeptes. Hierzu haben die Planungsbüros in den folgenden Kapiteln den Städtebaulichen Entwurf im Detail erläutert und mit entsprechenden städtebaulichen Kennzahlen sowie dem Grad der Nutzungsmischung hinterlegt. Die Ausführungen beziehen sich dabei zum einen auf den Bereich der Bebauungs- und Nutzungskonzeption und zum anderen auf die freiraumplanerischen Ansätze hinter dem Konzept.
Die Ausarbeitungen stellen dabei unter anderem die Bedeutung der beiden Ankernutzer Subkultur und Stadtbibliothek heraus und unterbreiten hierfür konkrete Vorschläge, welche zwingenden Maßnahmen für ein Gelingen des Kultur- und Kreativquartiers notwendig sind. Im Bereich der freiräumlichen Konzeption schlagen die Planer außerdem Strategien für den öffentlichen Raum, die wassernahen Situationen sowie den Umgang mit dem Niederschlagswasser vor.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

In dem fast 2-jährigen Planungsprozess haben die beiden Planungsbüros mit den vielen Akteuren vor Ort sowie den Trägern öffentlicher Belange intensiv Lösungen erarbeitet, wie die Überleitung des Planungskonzeptes aus dem Wettbewerb in einen konkreten Bebauungsplanentwurf ermöglicht werden können. In Abstimmung mit beispielsweise dem Denkmalschutz, Wasserwirtschaftsamt, der IGEWO oder den anderen Beteiligten wurde der Weg aufgezeigt, wie im nächsten Planungsschritt die baurechtliche Umsetzung gestaltet werden kann. Der von den Büros erarbeitete Erläuterungsbericht sowie die technischen Nachweispläne stellen damit die Grundlage für nun Bauleitplanverfahren dar.
Aufgrund des Umfangs hat sich die Verwaltung dazu entschieden, die technischen Nachweispläne in verkleinerter Form zur Übersicht in Anlage 4 den Beschlussunterlagen beizufügen. Damit sich der Stadtrat einen Eindruck über die Qualität der Pläne verschaffen kann, findet sich in Anlage 3 exemplarisch der Funktionsplan für die Erdgeschosszone; ebenfalls verkleinert.

III. Einnahmen-Ausgaben-Schätzung (EAS) - Quartiersumsetzung

Wie zuvor beschrieben, wurde in der Sitzung des **Planungs- und Bauausschusses** vom **23.11.2022** die Verwaltung beauftragt eine Studie zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit vorzulegen.

Die Verwaltung hat sich im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zur Umsetzung des Kultur- und Kreativquartiers für die sog. Einnahmen-Ausgaben-Schätzung (EAS) entschieden. Sie bietet die Möglichkeit finanzielle Auswirkungen frühzeitig in den Planungsprozess zu integrieren. Eine EAS schafft realistische Planungsansätze auf Grundlage aktueller Markt- und Erfahrungswerte. Dies betrifft zum einen Vermarktungsmöglichkeit städtischer Flächen und zum anderen die finanziellen Aufwendungen bei notwendigen Bautätigkeiten. Weiterhin unterstützt die Schätzung die Identifizierung von Fördermöglichkeiten und die Planung der Finanzierung bei Bauvorhaben. Dies ist aus Sicht der Verwaltung entscheidend um die Umsetzung des Kultur- und Kreativquartiers zu gewährleisten. Abschließend schafft die EAS Transparenz und Akzeptanz. Die Bekanntgabe der finanziellen Aspekte schafft die notwendige Offenheit und erleichtert die Kommunikation mit der Politik, Nutzern und pot. interessierten Investoren.

Planungs- und Bauausschuss 14.11.2023

Die Schätzung beruht auf dem Ansatz von einem „Worst-Case-Szenario“ (schlechteste Fall). Somit wurden die angesetzten Erfahrungswerte für Umsetzungsmaßnahmen höher bzw. negativ kalkuliert. Insgesamt wird, wie bei Kostenschätzungen im Hoch- und Tiefbaubereich üblich, ein Risikoaufschlag von 20 % angenommen.

Die Einnahmen-Ausgaben-Schätzung geht von einer reduzierten Umsetzung des Kultur- und Kreativquartiers aus. Ziel soll sein, möglichst viele bestehende Strukturen baulich zu integrieren, ohne diese zu verändern. Maßnahmen die nicht zwingend für den Erfolg des Quartiers notwendig sind, wie etwa der Bau zusätzlicher Brücken und Stege oder der Abbruch der Seufzer-Brücke, wurden zur Einsparung von Kosten auf einen späteren Zeitpunkt verschoben. Dies führt unweigerlich zur Reduzierung der Kosten.

Die Ergebnisse der Einnahmen-Ausgaben-Schätzung finden sich in der Anlage 5. Entsprechend des Rahmenplans wurden Flächen identifiziert für die die Stadt entweder Einnahmen oder Ausgaben generiert. Für Grundstücke wie das der IGEWO wur-

de eine gewisse Kostenneutralität angenommen. Maßnahmen die zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden können, sind als Kostenersparnis kenntlich gemacht.

Die jährlichen Steuereinnahmen beziehen sich auf die einzelnen Baufelder. Entsprechend der räumlichen Zuordnung sind bei der EAS-Berechnung das fiktiv gesamtheitlich zur gleichen Zeit fertiggestellte Quartier angenommen worden. Selbstverständlich dient dies ausschließlich für eine erste Annahme der Steuereinnahmen, da das Quartier wie in der Zwischennutzungsstudie vom Stadtrat beschlossen, in unterschiedlichen zeitlichen Abfolgen entwickelt wird.

Wie zuvor beschrieben, handelt es sich bei der Einnahmen-Ausgaben-Schätzung um eine erste Potentialabschätzung zu einem äußerst frühen Stadium des Planungsprozesses. Aus diesem Grund konnten bei der Schätzung Themen wie Grund- und Umsatzsteuereinnahmen, Kosten für die Reaktivierung der Aumühle und Lände (Zwischennutzungen), Unterhaltkosten, Betriebskosten, Personalkosten, Abschreibungen oder Kosten für Planung und den Bau der technischen Infrastruktur (Strom, Wärme, Wasser, etc) nicht berücksichtigt werden. Dies wird bei der weiteren Konkretisierung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erfolgen.

Im Ergebnis zeigt sich ein eindeutiges Bild: Zur Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers erwarten die Stadt hohe Investitionen und es liegt in der Verantwortung des weiteren Prozesses, diese sinnvoll zu gestalten, so dass ein möglichst ausgeglichener städtischer Haushalt erreicht werden kann.

Die Einnahmen-Ausgaben-Schätzung soll wie beschrieben, als erste Potentialabschätzung dienen um die wirtschaftlichen Auswirkungen aber auch Möglichkeiten bei der Umsetzung des Kultur- und Kreativquartieres aufzuzeigen. Sie ist ein Hilfsmittel um erste richtungsweisende Entscheidungen zu treffen. Diese notwendigen Entscheidungen zu treffen, wird vor allem an dem Beispiel der Kindertagesstätte im Bereich der Lände deutlich.
Aufgrund des vmtl. noch länger bestehenden Bauhofes auf der Lände kann die Kita erst in etwa 10 Jahren errichtet werden. Wenn sich der Stadtrat nun aufgrund der gewonnen Erkenntnisse der EAS dazu entscheidet, die Kita an einer anderen Stelle im Stadtgebiet deutlich früher zu errichten, würden die Baukosten entsprechend niedriger ausfallen als in etwa 10 Jahren. Gleichzeitig könnte dann das nicht mehr für die Kita benötigte Grundstück vermarktet werden. Somit könnten anstatt von den in der EAS dargestellten Bau- und Planungskosten, Einnahmen in Höhe von ca. 4 Mio. € erzielt werden. Auch müsste vom Amt 5 bestätigt werden, ob die Kita in dieser Form und Größenordnung überhaupt noch erforderlich ist. Dies kann nach überarbeiteten Demografiebericht voraussichtlich im Sommer 2024 beurteilt werden.
Diese und viele weitere Stellschrauben gilt es im nun folgenden Prozess genau zu diskutieren um weitere Einsparmöglichkeiten sowie zusätzliche Einnahmenquellen zu generieren. Auch wurden bei der bisherigen EAS Fördermöglichkeiten in einem reduzierten Ausmaß angenommen. Diese sind selbstverständlich vorbehaltlich einer Zustimmung durch die entsprechende Förderstelle zu verstehen. Trotzdem kann davon ausgegangen werden, dass die meisten Baumaßnahmen finanziell unterstützt werden können und der kalkulierte Ansatz evtl. höher liegen wird.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Stadt Fürstenfeldbruck sicherlich hohe Investitionen für den Bau des Kultur- und Kreativquartiers tätigen muss. Diese fallen entsprechend er Zwischennutzungsstudie vor allem in den ersten 10 Jahren an, so dass langfristige zusätzliche Steuereinnahmen erst zu einem späteren Zeit-

Prüfungs- und Bauausschuss 14.12.2023

punkt dem städtischen Haushalt zugutekommen würden. Die Stadt müsste daher in eine Art Vorleistung gehen um zukünftige langfristige Einnahmen zu schaffen.
Gleichzeitig gilt es im nun folgenden Bauleitplanverfahren die Einnahmen-Ausgaben-Schätzung zu schärfen und wirtschaftliche Optimierungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

IV. Weiteres Vorgehen

Das Sachgebiet Stadtplanung sieht für das Frühjahr 2024 vor, den Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB sowie den Vorentwurf des Bebauungsplanes behandeln zu lassen. Hierzu wurde durch ein kürzlich abgeschlossenes Vergabeverfahren das Büro Wipflerplan ermittelt, welches das Bauleitplanverfahren bearbeitet. In dem Bauleitplanverfahren werden weiterhin das Landesamt für Denkmal, das Wasserwirtschaftsamt sowie die IGEWO intensiv einbezogen.

Die geplante Bürgerinformationsveranstaltung soll aller Voraussicht nach am 19. April 2024 in Kooperation mit der Subkultur am Schlachthof stattfinden.

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

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

TOP Ö 4

Auszug
aus der Niederschrift über die
44. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates
vom 26.06.2023

Vorsitzender, Oberbürgermeister:
Herr Christian Götz;
2. Bürgermeister:
Herr Christian Stangl;
3. Bürgermeisterin:
Frau Dr. Birgitta Klemenz;
Stadtratsmitglieder:
Herr Dr. Robert Aldini; Herr Adrian Best; Herr Albert Bosch; Herr Markus Britzelmair; Herr Thomas Brückner; Herr Karl Danke; Herr Willi Dräxler; Herr Markus Droth; Herr Quirin Droth; Frau Karin Geißler; Herr Peter Glockzin; Herr Jan Halbauer; Frau Theresa Hannig; Herr Philipp Heimerl; Herr Franz Höfelsauer; Herr Dr. Georg Jakobs; Herr Martin Kellerer; Herr Dr. Johann Klehmet; Herr Dieter Kreis; Frau Elisabeth Lang; Frau Johanna Luise Mellentin; Frau Gina Merkl; Herr Michael Piscitelli; 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 (öffentlich):

TOP 8	**Projektentwicklung Schlachthof**

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3007/2023 vom 24.04.2023 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr **OB Götz** informiert über die geänderte Beschlussfassung im Planungs- und Bauausschuss und bittet um Abstimmung des als Tischvorlage ausgereichten

geänderten Beschlusses:

Der Stadtrat beschließt:

1. Der Projektentwicklung Schlachthof wird, wie in Anlage 2 dargestellt, im Grundsatz zugestimmt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, notwendige Schritte zur schnellstmöglichen Aktivierung im Sinne der Zwischennutzungsstudie und den Zielen der Projektentwicklung herbeizuführen.

3. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, das vorliegende Konzept weiterzuverfolgen sowie weitere Planungsleistungen zu beauftragen. Hierbei soll die Priorität darauf liegen, schnellstmöglich in eine schrittweise Umsetzung zu kommen und, soweit

Entwurf
Bürgerbeteiligung
Bahnhofsumfeld

möglich, den Betrieb der Subkultur zu berücksichtigen und so wenig wie möglich einzuschränken.

4. Höchste Priorität hat es, notwendige Maßnahmen zur Sicherung der Gebäude zu identifizieren und diese schnellstmöglich umzusetzen. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, dafür notwendige Bauleistungen zu beauftragen.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, Fördermöglichkeiten zu eruieren und dem Stadtrat vorzulegen.

Ja-Stimmen: 38
Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 05.07.2023

S Trnka

Sophie Trnka
Schriftführerin

STADT FÜRSTENFELDBRUCK BAYERN

gez. Christian Götz
Oberbürgermeister

Planungs-Bauausschuss 14.12.2023

Fr. Jakob

Auszug
aus der Niederschrift über die
33. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 21.06.2023

Vorsitzender, 2. Bürgermeister:
Herr Christian Stangl;
Ausschussmitglieder:
Herr Adrian Best; Herr Markus Britzelmair; Herr Thomas Brückner; Herr Karl Danke; Frau Theresa Hannig; Herr Franz Höfelsauer; Herr Andreas Lohde; Herr Mirko Pötzsch; Frau Ulrike Quinten; Herr Dr. Andreas Rothenberger; Herr Johann Schilling; Herr Georg Stockinger; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 3	Projektentwicklung Schlachthof

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3007/2023 vom 24.04.2023 (Anlagen Anlage 1 – Beschlussbuchauszüge; Anlage 2 – Machbarkeitsstudie „Umnutzung und Sanierung des ehemaligen Schlachthofs") dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Frau Prof. Janna Hohn, JOTT-Architekten stellt die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zur Umnutzung und Sanierung des ehem. Schlachthofes vor. Folgende Themen werden hierbei angesprochen:

- Rahmenplan Kreativquartier
- Schlachthofareal
- Raumtypen
- Nutzungskonzept Kultur- und Kreativhub
- Freiraumkonzept
- Raumbedarf
- Layout
- Einbauten
- Empfehlungen

Herr Architekt Thomas Rabe, Berlin erläutert die vorzunehmenden baulichen und gestalterischen Maßnahmen:

- bauliche und statische Ertüchtigung der bestehenden Gebäude, zur Gebäudesicherung und um einem weiteren Verfall vorzubeugen.
- Brandschutz, Schallschutz, Barrierefreiheit
- Energetische Ertüchtigung
- Kostenschätzung

Bauausschuss 25.07.2023 öffentlich Planungsumfeld

Herr StR Lohde gibt zu bedenken, dass dieses Objekt wahrscheinlich nicht kostendeckend geführt werden kann und ein weiterer Zuschuss durch städt. Finanzen erforderlich sein wird. Um das Defizit so gering wie möglich zu halten, ist es daher besonders wichtig, rechtzeitig für eine intensive Nutzung zu sorgen. Weiterhin führt er aus, dass nach Verlagerung des Bauhofes, auf eine Wirtschaftlichkeit der Verwertung dieses Areals zu achten ist.

Herr StR Schilling hält es nicht für sinnvoll, zuerst das Gebäude der ehem. Pferdemetzgerei zu sanieren. Sinnvoller wäre es seiner Meinung nach, den Gesamtkomplex zu betrachten, da er noch unerwartete und unvorhergesehene Kosten befürchtet. Ebenso rechnet er hierbei mit einer Sanierungsdauer bis zur Fertigstellung von ca. 5 Jahren.

Herr 2. Bgm. Stangl findet dagegen den Vorschlag mit der Pferdemetzgerei zu beginnen begrüßenswert, da es als Pilotprojekt fungieren könnte, das im kleinen Rahmen aufzeigt, wo eventuelle Schwierigkeiten in Zukunft liegen. Ebenso ist es überschaubar und ein weiterer Vorteil wäre, dass eine Sanierung möglich ist, auch wenn der Bauhof noch nicht verlagert ist.

Herr Dachsel schlägt bezüglich der derzeit angespannten Haushaltslage vor, eine schrittweise Sanierung vorzunehmen, um immer wieder eine Rückmeldung vom Ausschuss zu ermöglichen, wie nachgesteuert werden kann. Ein Projektbeschluss der kompletten Maßnahme ist nicht darstellbar. Zum jetzigen Zeitpunkt sollten die Sicherungsmaßnahmen umgesetzt werden. Eine Gebäudesicherung ist notwendig. Laut Landesamt für Denkmalpflege können vermutlich auch Fördermittel in höherer Summe generiert werden, da es sich hier um ein sehr hochrangiges Denkmal von nationalem Rang handelt. Weiterhin führt er aus, dass keine Luxussanierung geplant ist, dies bedeutet, es wird nicht alles auf einen perfekten Stand gebracht, da der ursprüngliche Charakter beibehalten werden soll.

Herr StR Best ist heute nicht nur als Ausschussmitglied, sondern auch als 1. Vorsitzender der Subkultur anwesend. Er bedankt sich bei der Stadtverwaltung sowie den Architekten, dass auch mit den Mitgliedern der Subkultur ein reger Austausch stattgefunden hat und deren Meinung wertgeschätzt wurde. Er begrüßt das tolle Projekt und die detaillierte Planung, wird sich jedoch bei der Abstimmung enthalten, da er als Vereinsvorsitzender befangen ist.

Frau StRin Dr. Zierl hat erfahren, dass das „Ampersite“ hierhin verlagert werden soll. Dies bringt jedoch ihres Erachtens keinen finanziellen Nutzen. Daher stellt sie die Frage, ob geplant ist, in dem Bereich wo das „Ampersite“ derzeit ansässig ist, stattdessen eine andere Nutzung unterzubringen.

Herr 2. Bgm. Stangl wirft ein, dass seines Wissens das Gebäude in dem sich das „Ampersite“ derzeit noch befindet, abgerissen werden soll und der Uferbereich einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Frau Prof. Hohn ergänzt, dass dies mit der Überschwemmungsmaßnahme zu tun hat. Das neu geschaffene Volumen darf nur eine bestimmte Größe einnehmen. Dies bedeutet konkret in diesem Fall, dass alles was hinter der Bibliothek gebaut wird, im letzten Schritt schon so viel ist, dass das Gebäude der „Ampersite“ abgerissen werden muss. Dies war allerdings bereits im Wettbewerb so vorgesehen.

Dokument wird zur Zeit nicht öffentlich bearbeitet

Herr StR Brückner sieht eine getrennte Sanierung, ohne eine Planung für das ganze Areal zu haben, eher als schwierig.

Herrn StR Lohde interessiert, wie hoch die Fördermittel sein werden und ob es bereits einen Zeitplan gibt, wann was abläuft und wann die Bauhofverlagerung erfolgt. Eine denkmalschutzkonforme Sanierung und Sicherung des Schlachthofes ist seiner Meinung nach eine Pflichtaufgabe.

Herr StR Dr. Rothenberger schlägt vor, das geplante Café mit der Subkultur zu verbinden und ein Konzept für die Subkultur zu erstellen. Beispielsweise könnte der Verein als Träger dann Pacht zahlen. Der Schlachthof ist bei Veranstaltungen derzeit auf 99 Personen beschränkt und nach Sanierung dieses Areals auf 240 Personen, was sehr begrüßenswert ist.

Herr StR Danke erinnert an eine in 2018 durchgeführte detaillierte Untersuchung, bei der die Bausubstanz als sehr gut eingeschätzt wurde. Daher stellt er die Frage, ob eine nochmalige Untersuchung wirklich notwendig ist oder ob die damaligen Ergebnisse größtenteils weiterverwendet werden können. Ebenso möchte er wissen, ob eine Gefahr des Absinkens der Pferdemetzgerei besteht.

Frau StRin Hannig gibt bzgl. der Pferdemetzgerei zu bedenken, dass, wenn das geplante Café in Anspruch genommen wird ohne den Außenbereich zu sanieren, das Café ihrer Meinung nach höchstwahrscheinlich eher unattraktiv wird.

Herr 2. Bgm. Stangl informiert, dass er mit dem OB in Kürze eine Begehung des Geländes durchführen wird, wo alle Maßnahmen die das Gelände öffnen überlegt werden. Es werden sicherlich Überlegungen angestellt werden, welche ersten Schritte vorzunehmen sind, um das Areal mit Leben zu füllen. Im Zuge dessen ist seines Erachtens nach, sicher auch bei der Pferdemetzgerei ein Zugang zur Amper möglich.

Herr Rabe führt aus, dass das Gutachten von der Fa. Wagner North 2018 sehr detailliert ist und die wesentlichen zu treffenden Maßnahmen bereits aufgelistet sind. Es ist sinnvoll, übergeordnete Bereiche gesamthaft zu planen, wie z. B. Anschluss ans Fernwärmenetz etc.

Herr Dachsel erklärt, dass er bzgl. Salzsilo, Bauhofverlagerung und Fördermittel noch keine Informationen hat, da das Projekt noch bei der Kämmerei liegt und der erste Workshop erst am 6.7. stattfindet, in dem das Projekt von der Kämmerei vorgestellt wird.

Frau Hohn erklärt zur Erhöhung der Personenzahl, dass der Veranstaltungsraum auch durch das danebenliegende Foyer größer wird. Aufgrund der hohen Personenzahl werden laut Veranstaltungsrichtlinie separate Sanitäranlagen gefordert, d. h. als max. Anzahl können 240 Personen untergebracht werden. Sollte allerdings eine Bestuhlung vorgenommen werden, liegt die Zahl eher bei 200 Personen. Dies war eine Forderung der Subkultur, dass mehr Menschen aufgenommen werden können.

Protokoll
genehmigt
Mühldorf a. Hart

Herr Dachsel erläutert zur Genehmigungssituation, dass im Moment laut Baugenehmigung die Personenzahl auf 99 Personen gedeckelt ist. Man müsste um darüber hinaus zu gehen, eine neue Baugenehmigung vornehmen, bei der der Brandschutz etc. nochmal untersucht wird, was derzeit noch keinen Sinn macht. Weiterhin führt er aus, dass es eher wahrscheinlich ist, dass die Grenze von 200 Personen nicht überschritten werden darf, da die Anforderungen an Brandschutz, Statik usw., wie in der Versammlungsstättenrichtlinie gefordert, nicht erreicht werden.

Herr StR Pötzsch stellt die Frage, ob es nicht mehr Sinn machen würde, mit dem größeren Hauptgebäude (derzeit vom Verein Subkultur belegt) statt mit der Pferdemetzgerei zu beginnen, da dies keinen Vorteil für die Subkultur hat.

Herr 2. Bgm. Stangl gibt zu bedenken, dass dies am Ende eine Kostenfrage darstellt.

Herr StR Lohde ergänzt, dass seines Wissens nach, aus brandschutztechnischen Gründen eine kurzfristige Erhöhung der Besucherzahlen auf knapp 140 möglich wäre, wenn die in dem Raum vorhandene Bar aus Platzgründen verlegt werden könnte, z. B. wenn nichts dagegenspricht, in den derzeit von der BBV gemieteten Raum.

Herr Dachsel erläutert bzgl. Förderhöhe, dass es zwei mögliche Fördertöpfe gibt und zwar erstens zugesagte städtebauliche Fördermittel, zur Förderung des städtebaulichen Mehraufwandes. Zweitens Fördermittel für den Denkmalschutz. Die Höhe kann derzeit nicht beziffert werden, es werden jedoch ca. 60 % der förderfähigen Kosten im Rahmen der Städtebauförderung sein. Die beiden Förderstellen stimmen sich ab. Herr Dachsel würde den Vorschlag zur Verlegung der Bar als Teil einer evtl. schrittweisen Öffnung nicht im Beschlussvorschlag vermerken, sondern das Thema erst mal offenlassen, bis alles geprüft und durchkalkuliert wurde.

Herr 2. Bgm. Stangl formuliert noch zwei Anmerkungen für den Beschlussvorschlag:
1. Der Projektentwicklung…….dargestellt, **wird im Grundsatz** zugestimmt.
3. Der Oberbürgermeister……Umsetzung zu kommen und **soweit** möglich……

Die Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses kommen zu folgendem

<u>geänderten Beschluss:</u>

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Der Projektentwicklung Schlachthof wird, wie in Anlage 2 dargestellt, **im Grundsatz** zugestimmt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt notwendige Schritte zur schnellstmöglichen Aktivierung im Sinne der Zwischennutzungsstudie und den Zielen der Projektentwicklung herbeizuführen.

Protokoll
Entwurf
nicht öffentlich

3. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, das vorliegende Konzept weiterzuverfolgen sowie weitere Planungsleistungen zu beauftragen. Hierbei soll die Priorität darauf liegen, schnellstmöglich in eine schrittweise Umsetzung zu kommen und, **soweit** möglich, den Betrieb der Subkultur zu berücksichtigen und so wenig wie möglich einzuschränken.

4. Höchste Priorität hat es, notwendige Maßnahmen zur Sicherung der Gebäude zu identifizieren und diese schnellstmöglich umzusetzen. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, dafür notwendige Bauleistungen zu beauftragen.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, Fördermöglichkeiten zu eruieren und dem Stadtrat vorzulegen.

Ja-Stimmen: **14**
Nein-Stimmen: **0**
(Herr StR Best hat aus den genannten Gründen nicht mit abgestimmt)

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 12.07.2023

Angelika Guggenmos
Schriftführerin

gez. Christian Stangl
2. Bürgermeister

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Auszug
aus der Niederschrift über die
39. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates
vom 30.01.2023

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 Karl Danke; Herr Willi Dräxler; Herr Markus Droth; Herr Quirin Droth; Frau Karin Geißler; 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; Frau Hermine Kusch; Frau Johanna Luise Mellentin; Frau Gina Merkl; Herr Michael Piscitelli; Herr Mirko Pötzsch; Frau Ulrike Quinten; Herr Johann Schilling; Frau Katrin Siegler; Frau Jeanne-Marie Sindani; Herr Florian Weber; Frau Irene Weinberg; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 5	**Rahmenplan für den Bereich Aumühle und Lände - Beschluss Zwischennutzungsstudie**

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 2863/2022 vom 26.10.2022 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr **StR Prof. Dr. Wollenberg** verweist auf den Antrag vom 05.07.2010, den er seinerseits gestellt habe unter dem Thema „Kreatives Milieu". Mit Datum vom 02.11.2022 liege nun eine Zwischennutzungsstudie zur Kreativwirtschaft vor. Er möchte darauf hinweisen, dass das Thema „Fürstenfeld" und „Ampersite" mit einbezogen werden müsse, weil Kultur- und Kreativwirtschaft eine hohe Wichtigkeit darstellen.

Frau **StR'in Dr. Zierl** findet es schade, dass die Diskussionen im Planungs- und Bauausschuss nicht im Livestream übertragen werden, da die Bevölkerung sicher ein Interesse an den detaillierten fachlichen Informationen habe. Sie regt an, auch die Fachausschüsse im Livestream zu übertragen.

Herr **StR Götz** weist darauf hin, dass Dreh- und Angelpunkt von Aumühle und Lände der Wegzug des Bauhofs sei. Es gebe immer noch keine richtige Zeitschiene, wann der Bauhof tatsächlich wegziehe. Er möchte wissen, wie es mit dem Bebauungsplanverfahren aussehe. Er findet es befremdlich, dass man immer noch nicht weiß, welche Räumlichkeiten der Bauhof benötige. Er bittet die Liegenschaftsverwaltung, in dieser Sache anzuschieben. Er erkundigt sich, wann auf der Aumühlen-Seite mit einem Nutzungskonzept für das Taubenhaus zu rechnen sei. In der Zwischennutzungsstudie gebe es

Sitzungsmanagement
Feuerbringer

drei Möglichkeiten über den Eingriff auf der Lände und wie sehr dadurch der Bauhof beeinträchtigt werde. Diesbezüglich stellt Herr **StR Götz** folgenden Änderungsantrag zu Ziffer 2 des Beschlussvorschlages:

2. *Dem vorgeschlagenen **minimalen** Eingriff in den Bauhof (Phase 2) u. a. zur Sanierung des Schlachthofes wird zugestimmt.*

Herr **2. Bgm. Stangl** berichtet, dass man von Verwaltungsseite in engem Austausch mit dem Bauhof sei. Das Ziel der Maßnahmen sei, dass der Bauhof in seiner Tätigkeit nicht eingeschränkt werde. Des Weiteren müsse man das Problem mit den Bauzäunen angehen. Beim Taubenhaus müssen Voruntersuchungen gemacht werden und mit dem Denkmalschutz gesprochen werden. Das Raumkonzept des Bauhofs sei nicht einfach. Der Bauhof wurde nochmal gebeten, den Bedarf darzulegen. Es gebe Überlegungen, den Bauhof so zu gestalten, dass er für Wohnungen nutzbar sei.

Herr **StR Heimerl** betont, dass es wichtig sei, sich bewusst zu machen, dass es sich bei diesem Dokument um eine Zwischennutzungsstudie handle. Es soll ein lebendiges und attraktives Quartier für die Zukunft erschaffen werden. Letztlich müsse es darum gehen, diese Zwischennutzung zu ermöglichen. Bestehende Strukturen, Institutionen und Vereine sollen eingebunden werden. Eine Verlegung des Bauhofs sieht er als einen wichtigen Schritt.

Herr **StR M. Droth** findet, dass das Thema „Wohnen" zu kurz komme. Es handle sich zwar nur um eine Zwischennutzungsstudie, aber dennoch müsse es Kultur-, Kreativ- und Wohnquartier heißen. Er regt an, Zahlen auf den Tisch zu legen bzgl. tragfähigem Wohnungsbau. Seiner Meinung nach brauche man ein Entwicklungsmanagement.

Frau **StR'in Weinberg** erklärt, dass laut Zwischennutzungsstudie dem Taubenhaus eine wichtige strategische Bedeutung zukomme. Ihr sei klar, dass da vorbereitende Untersuchungen gemacht werden müssen. Sie erkundigt sich, was bereits erfolgt sei und wann mit dem Einzug eines ersten Nutzers zu rechnen sei. Sie möchte wissen, ob es möglich wäre, die Zwischennutzungsstudie online zu stellen.

Herr **StR Halbauer** regt an, dieses Quartier mit aller Kraft zum Leben zu erwecken. Selbstverständlich dürfe „Kreativität" und „Wirtschaft" nicht zu weit auseinander liegen. Er sei sich sicher, dass im Bereich der Wirtschaftskraft eine große Energie entstehen könne, wenn man dort ein attraktives Gebiet kreiere. Er möchte außerdem darauf hinweisen, dass unter der Seite „brucker-stadtgespraeche.de" das ganze Projekt selbstverständlich eingestellt sei. Seiner Meinung nach, kann die Zwischennutzungsstudie wegen eingeschränkter Bildrechte nicht öffentlich zur Verfügung gestellt werden.

Herr Eckert (AL 2) erklärt, dass man beim Taubenhaus bis Jahresende wissen werde, was konkret an Maßnahmen anstehen werde. Anschließend soll in Abstimmung mit Amt 4 ein Investor gesucht werden, der dies privatwirtschaftlich umsetzt.

Herr Dachsel (AL 4) findet es schade, dass man die Zwischennutzungsstudie nicht veröffentlichen könne und bestätigt damit die Aussage von Herrn **StR Halbauer.** Man versuche eine öffentliche Version mit QR-Codes zu erarbeiten. Außerdem werde es eine Öffentlichkeitsveranstaltung bzgl. des Rahmenplanvorentwurfes geben.

Stadtverwaltung Bruck i. d. OPf.
Bauverwaltung

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, lässt **Herr OB Raff** über den Änderungsantrag von Herrn **StR Götz** abstimmen:

Ja-Stimmen: 13
Nein-Stimmen:20

Der Antrag ist abgelehnt.

Anschließend kommt der Stadtrat zu folgendem

geänderten Beschluss:

1. Der Zwischennutzungsstudie als Leitfaden für die Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers wird zugestimmt.

2. Der vorgeschlagene *mittlere Eingriff* in den Bauhof (Phase 2) u.a. zur Sanierung des Schlachthofes wird zugestimmt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt alternative Lagermöglichkeiten für die zukünftig verlorengegangenen Nutzungen zu finden und umzusetzen.

4. Die auf Seite 90 und 91 der Zwischennutzungsstudie vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen dienen der Verwaltung und dem Stadtrat als verbindliche Grundsätze bei der Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers.

5. Die Verwaltung wird beauftragt entsprechend der Handlungsempfehlungen ein geeignetes Quartiersmanagement dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

6. Für Veranstaltungen und temporäre Aktionen im Sinne der Aktivierung des Kultur- und Kreativquartiers sollen für das **laufende** Jahr Haushaltsmittel in Höhe von 15.000 € bereitgestellt werden.

Ja-Stimmen: 33
Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 20.02.2023

S. Huber

Sabine Huber
Schriftführerin

gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

§ 202 UrhG
Bearbeitung
eigentum
PUR Neuwied

Auszug
aus der Niederschrift über die
28. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 25.01.2023

Vorsitzender, 2. Bürgermeister:
Herr Christian Stangl;
Ausschussmitglieder:
Herr Adrian Best; Herr Markus Britzelmair; Herr Thomas Brückner; Herr Karl Danke; Herr Christian Götz; Frau Theresa Hannig; Herr Franz Höfelsauer; Herr Andreas Lohde; Herr Mirko Pötzsch; Herr Dr. Andreas Rothenberger; Herr Johann Schilling; Frau Irene Weinberg; Frau Dr. Alexa Zierl;
Vertreter/in:
Herr Markus Droth;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 3	**Rahmenplan für den Bereich Aumühle und Lände - Beschluss Zwischennutzungsstudie**

Sachvortrag:

Die Beschlussvorlage Nr. 2863/2022 vom 26.10.2022 (Anlagen: Beschlussbuchauszug, Zwischennutzungsstudie) dient den Ausschussmitgliedern als Diskussionsgrundlage.

2. Bürgermeister Stangl begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Frau Prof. Hohn vom Büro JOTT Architekten. **Frau Prof. Hohn** erklärt zunächst die grundsätzlichen Prinzipien für eine erfolgreiche Zwischennutzung und geht - daran anschließend - auf die Entwicklungsszenarien sowie die konkreten Schritte und räumlichen Maßnahmen ein, bevor sie mit Ausführungen zu den möglichen Inspirationen ihren Vortrag beendet.

Sich für die profunde Vorstellung des Projektes bedankend, hält es **Stadtrat Lohde** nach wie vor als äußerst dringlich, Teilbereiche des Bauhofes, welche bereits zusammenzubrechen drohen, schnellstmöglich nach dem bestehenden Konzept am neuen Standort zu errichten, um somit den Abriss sukzessiv mit zunehmenden Tempo vorantreiben zu können. Das in der Zwischennutzungsstudie aufgezeigte Entstehen eines Qualitätsquartiers mit seiner Zugänglichkeit zur Amper entspricht den Vorstellungen aller und sollte mit der stückweisen Erweiterung der Nutzung auch intensiver mit Maßnahmen bzw. Festivitäten mit Festivalcharakter bespielt werden. Bezugnehmend auf die zwischenzeitlich abgesperrten Bereiche sollte gemeinsam dafür Sorge getragen werden, das Quartier so zügig wie möglich begeh- und bespielbar zu machen.

Für **Stadtrat Droth** ist die Entstehung eines Kreativquartiers unstrittig. Nachdem jedoch ein Kreativ- und Wohnquartier entstehen soll, bittet er dringend darum, Aussagen zum Thema Wohnen vorzugeben. Der in der Gründung einer Wohnungsbaugenossenschaft engagierte Personenkreis wartet bereits auf die Konzeptausschreibung, weshalb er eine Verbindlichkeit fordert. Außerdem bittet er auch um eine Aussage hinsichtlich des Bereiches Aumühle Nord.

Entwurf 7.2.2023
Planungsausschuss
zur Einsicht

Stadtrat Götz begrüßt generell die Zwischennutzungsstudie und nennt beispielhaft die Subkultur als ewigen Zwischennutzer, der mit wenigen Mitteln zeigt, wie eine derartige Nutzung funktionieren kann. Bezugnehmend auf die dargestellte Nutzung der Flächen, insbesondere im rückwärtigen Bereich des Taubenhauses, sieht Stadtrat Götz eine gewisse Diskrepanz zwischen dem, was wünschenswert und vorstellbar ist, und der seit etlichen Jahren vor allem von der Liegenschaftsverwaltung vorangetriebenen Realität. Hier wurden nach Übernahme der Grundstücke durch die Stadt Bauzäune und Geländer errichtet sowie Absperrungen mit Ketten und Schlössern vorgenommen, was mit der Verkehrssicherungspflicht sowie Verhinderung von Unfällen begründet wurde. Um die in der Zwischennutzungsstudie aufgezeigten Nutzungen realisieren zu können, sollte Mut aufgebracht und die potenziellen Gefahren aufgearbeitet werden. Deshalb rät er der Verwaltung, den Dingen etwas offener gegenüber zu stehen.
In seinen weiteren Ausführungen hinterfragt **Stadtrat Götz** den Sachstand zur Bauhofverlagerung sowie den für das Bebauungsplanverfahren anvisierten Zeitplan. Vor dem Hintergrund, dass der Bauhof derzeit noch vollständig auf der Lände angesiedelt ist, kann er sich den unter Beschlussziffer 2 *mittleren Eingriff* in den Bauhof nicht vorstellen und rät hier, den *minimalen Eingriff* zu wählen, welcher im Übrigen seiner Ansicht nach der Qualität der Zwischennutzung nicht wirklich einen Abbruch tut.
Des Weiteren bittet Stadtrat Götz um Aussagen zum zeitlichen Horizont der geplanten Brücke über den Nasenbach und möchte ähnlich wie Stadtrat Droth anregen, die Bebauung im nördlichen Aumühlenbereich durch die künftige Bürgerbaugenossenschaft Aumühlenpark gleich mit einzubeziehen.

Zum Thema Wohnen möchte sich **Stadträtin Dr. Zierl** ihren Vorrednern anschließen, da es ihr wichtig erscheint, die Pioniere der Bürgerbaugenossenschaft zu unterstützen. Ebenso bittet auch Sie um Auskunft zum Stand der Bauhofverlagerung sowie der Errichtung der neuen Brücke. Um die Gegebenheiten verstärkt nutzen zu können und diesen Bereich mit Leben zu füllen, gibt sie zu überlegen, eine kommunale Haftpflichtversicherung abzuschließen. Ihre volle Unterstützung findet die Schaffung von Wegen, allerdings sollte dies nicht auf Kosten des Naturschutzes erfolgen. Auch regt sie an, bei der Zwischennutzung frühzeitig über Entsiegelungsmöglichkeiten nachzudenken. Bezugnehmend auf den aus der Ukrainehilfe bekannten Verein Kurz mal helfen e.V. würde sie es begrüßen, wenn dem Verein die Zwischennutzung eines der leerstehenden Gebäude ermöglicht werden könnte.

Für **Stadträtin Weinberg** ist die Entfernung der Bauzäune und Absperrungen extrem wichtig. Außerdem bittet sie um Absprache mit der Stadtbücherei bei künftigen Veranstaltungen auf dem Platz hinter der Aumühle, um eventuelle Synergieeffekte nutzen zu können. Hinsichtlich des schlechten baulichen Zustandes des Taubenhauses möchte sie darauf drängen, eventuelle Interessenten jetzt schon mit einzubeziehen.

Stadtrat Dr. Rothenberger nennt als einen weiteren Ankernutzer neben der Subkultur die Razorbacks und regt an, den TUS FFB als zweitgrößten Verein im Landkreis nicht außer Acht zu lassen. Die Nutzungsstudie an sich findet er super, nur werde er den Beschlussziffern 2 und 3 nicht zustimmen können. Nachdem der Bauhof für die Stadt so wichtig ist, dürfe hier, solang dieser nicht verlegt wurde, nicht eingegriffen werden. Bei Stadträtin Dr. Zierl bedankt er sich, den Kurz mal helfen e.V. ins Spiel gebracht zu haben und fände es schön, wenn der Verein hier eine Bleibe finden würde.

Entwurf
Kurz mal helfen e.V.

Die Zwischennutzungsstudie als Geschenk für die Stadt bezeichnend, spürt **Herr Dachsel** angesichts der Diskussionsbeiträge den Rückenwind aus den Fraktionen, so dass nun gemeinsam die gleichen Ziele verfolgt, die Hürden überwunden und der Prozess gemeinsam vorangebracht werden kann. Auf die in der Diskussion aufgeworfenen Fragen eingehend, erklärt er zum Thema Wohnen, dass die Zwischennutzungsstudie nicht in Konkurrenz zum Rahmenplan steht, in welchem Wohnen vorgesehen ist. Zwischenzeitlich, so Herr Dachsel, hat er mit der Wohnungsbaugenossenschaft ein Gespräch geführt und den Vorschlag aufgegriffen, kurzfristig den Bereich Aumühle Nord ermöglichen zu können. Das Thema Verkehrssicherungspflicht ist zwar nicht sein Thema, allerdings ist er überzeugt, dass hier eine Lösung gefunden werden kann.
Was die Bauhofverlagerung anbelangt, so wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst. Allerdings musste zwischenzeitlich die Beauftragung auf Grund ungeklärter Grundstücksfragen sowie der von Amt 2 noch nicht endgültig abgeschlossenen Projektentwicklung gestoppt werden. Herr Dachsel hofft jedoch, dass diese im 1. Quartal zum Abschluss kommen wird und sichert die Unterstützung der Dringlichkeit seitens des Bauamtes zu. Hinsichtlich der Brücke über den Nasenbach wurde ein Planer beauftragt, welcher nunmehr einen Zeitplan vorgelegt hat, wonach in diesem Jahr die Planungen beginnen und im nächsten Jahr die Umsetzung erfolgt. Zur Ausführung der Brücke weist er darauf hin, dass diese auf Grund möglichen Hochwassers, relativ hoch ausfallen und nur über eine Treppe erreichbar sein wird. Dadurch wird die Brücke zwar barrierefrei für Personen mit Mobilitätseinschränkungen, jedoch nicht für Fahrrad- und Rollstuhlfahrer sein.
Das Taubenhaus betreffend hat das Landesamt für Denkmalschutz ähnlich wie beim alten Schlachthof die Stadt ermahnt, hier ein Konzept für die statische Sicherung zu entwickeln. Hier werden derzeit noch Überlegungen angestellt, inwiefern eine umfangreichere Machbarkeitsstudie sinnvoll ist.

In den weiteren Wortmeldungen rät **Stadträtin Dr. Zierl** davon ab, keine zweite Seufzerbrücke über den Nasenbach entstehen zu lassen und bittet über einen barrierefreien Zugang nochmals nachzudenken. **Stadträtin Hannig** schlägt eine Zugbrücke oder einschwimmendes Ponton vor und sieht durchaus eine Möglichkeit, die Brücke barrierefrei auszuführen. **Stadtrat Best** lobt die Präsentation ebenso wie die gute Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro und sieht in der Zwischennutzungsstudie die Richtschnur für die nächsten Jahre. Davon ausgehend, dass die heutigen Versprechungen umgesetzt werden, verspricht er sich eine Kreativwelt „vom anderen Stern" und hält hierfür ein Zutun aller für unabdingbar. Angesichts des maroden Zustandes der Bestandsgebäude im Bereich Aumühle und Lände und den damit verbundenen Handlungsbedarf drängt **Stadtrat Droth** auf ein konkretes Investitionsprogramm bzw. Renovierungsplan.

Nach kurzer Aussprache zur Finanzierbarkeit, beantragt **Stadtrat Danke** zu Beschlussziffer 2 folgende Änderung: „Dem vorgeschlagenen **minimalen** Eingriff in den Bauhof (Phase 2) u.a. zur Sanierung des Schlachthofes wird zugestimmt."

Stadtrat Droth weist darauf hin, dass es unter Beschlussziffer 6 des ausgereichten Beschlussvorschlages anstelle „...für das **kommende** Jahr..." „...für das **laufende** Jahr..." heißen muss.

2. Bürgermeister Stangl stellt nunmehr die einzelnen Beschlussziffern getrennt zur Abstimmung.

Geänderter Beschluss:

1. Der Zwischennutzungsstudie als Leitfaden für die Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers wird zugestimmt.

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0

Änderungsantrag zu Ziff. 2

2. Dem vorgeschlagenen ***minimalen*** *Eingriff* in den Bauhof (Phase 2) u.a. zur Sanierung des Schlachthofes wird zugestimmt.

Ja-Stimmen: 6
Nein-Stimmen: 9
Damit ist der Änderungsantrag abgelehnt.

ursprüngliche Beschlussziffer 2:

2. Dem vorgeschlagenen *mittleren Eingriff* in den Bauhof (Phase 2) u.a. zur Sanierung des Schlachthofes wird zugestimmt.

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 6

3. Die Verwaltung wird beauftragt alternative Lagermöglichkeiten für die zukünftig verlorengegangenen Nutzungen zu finden und umzusetzen.

Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 3

4. Die auf Seite 90 und 91 der Zwischennutzungsstudie vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen dienen der Verwaltung und dem Stadtrat als verbindliche Grundsätze bei der Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers.

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0

Bauausschuss 17.12.2020
Planungsgrundlage

5. Die Verwaltung wird beauftragt entsprechend der Handlungsempfehlungen ein geeignetes Quartiersmanagement dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

Ja-Stimmen:	**15**
Nein-Stimmen:	**0**

6. Für Veranstaltungen und temporäre Aktionen im Sinne der Aktivierung des Kultur- und Kreativquartiers sollen für das **laufende** Jahr Haushaltsmittel in Höhe von 15.000 € bereitgestellt werden.

Ja-Stimmen:	**15**
Nein-Stimmen:	**0**

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 09.02.2023

R. Schmid

Ramona Schmid
Schriftführerin

gez. Christian Stangl
2. Bürgermeister

14.2.2023
Bauausschuss
Planungsrecht

Auszug
aus der Niederschrift über die
37. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates
vom 29.11.2022

Vorsitzender, Oberbürgermeister:
Herr Erich Raff;
2. Bürgermeister:
Herr Christian Stangl;
3. Bürgermeisterin:
Frau Dr. Birgitta Klemenz;
Stadtratsmitglieder:
Herr Dr. Robert Aldini; 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; Herr Philipp Heimerl; Herr Franz Höfelsauer; Frau Tina Jäger; Herr Dr. Georg Jakobs; Herr Martin Kellerer; Herr Dieter Kreis; Frau Hermine Kusch; Frau Johanna Luise Mellentin; Frau Gina Merkl; Herr Mirko Pötzsch; Frau Ulrike Quinten; Frau Lisa Rubin; Herr Johann Schilling; Frau Katrin Siegler; Herr Georg Stockinger; Frau Irene Weinberg; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 8	**Rahmenplan für den Bereich Aumühle und Lände - Beschluss Zwischennutzungsstudie**

Der Tagesordnungspunkt wird vertagt.

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 08.12.2022

S. Huber

Sabine Huber
Schriftführerin

gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

Bauen Schnuppenuele Pürstenbrunnuele 14.12.2022

Auszug
aus der Niederschrift über die
37. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates
vom 29.11.2022

Vorsitzender, Oberbürgermeister:
Herr Erich Raff;
2. Bürgermeister:
Herr Christian Stangl;
3. Bürgermeisterin:
Frau Dr. Birgitta Klemenz;
Stadtratsmitglieder:
Herr Dr. Robert Aldini; 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; Herr Philipp Heimerl; Herr Franz Höfelsauer; Frau Tina Jäger; Herr Dr. Georg Jakobs; Herr Martin Kellerer; Herr Dieter Kreis; Frau Hermine Kusch; Frau Johanna Luise Mellentin; Frau Gina Merkl; Herr Mirko Pötzsch; Frau Ulrike Quinten; Frau Lisa Rubin; Herr Johann Schilling; Frau Katrin Siegler; Herr Georg Stockinger; Frau Irene Weinberg; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 7	**Rahmenplan für den Bereich Aumühle und Lände - Beschluss Vorentwurf**

Sitzungsvorlage
Beschlussvorlage
Nur zur Sitzung

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 2862/2022 vom 26.10.2022 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr **StR M. Droth** äußert sich über seinen im Planungs- und Bauausschuss am 23.11.2022 gestellten Ergänzungsantrag. Es gehe um die wirtschaftliche Tragfähigkeit der gesamten Konzeption. Man müsse prüfen, ob die Bebauungsart und –dichte passend sei, um vernünftig finanzierbaren Wohnraum zu schaffen.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor. Herr **OB Raff** ruft zur Abstimmung auf. Der Stadtrat trifft folgenden

geänderten Beschluss:

1. Dem Vorentwurf des Rahmenplans Aumühle / Lände wird mit den im Sachvortrag dargestellten Änderungen zugestimmt.

Ja-Stimmen: 30
Nein-Stimmen: 0

2. Die im Sachvortrag vorgeschlagenen Kennzahlen sowie das Mobilitätskonzept zur Verringerung des Stellplatzbedarfes werden beschlossen und dienen als Grundlage für das folgende Bauleitplanverfahren.

Ja-Stimmen: 28
Nein-Stimmen: 2

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ergebnisse des Vorentwurfes der Öffentlichkeit vorzustellen.

Ja-Stimmen: 30
Nein-Stimmen: 0

4. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Stadtrat den abgeschlossenen Rahmenplan sowie das Gestaltungshandbuch zur Entscheidung vorzulegen.

Ja-Stimmen: 30
Nein-Stimmen: 0

5. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Studie zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit dem Stadtrat vorzulegen.

Ja-Stimmen: 24
Nein-Stimmen: 6

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 08.12.2022

S. Huber

Sabine Huber
Schriftführerin

gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

Bauausschuss und Planungsgruppe 14.12.2022

K. Wallei+

Auszug
aus der Niederschrift über die
27. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 23.11.2022

Vorsitzender, 2. Bürgermeister:
Herr Christian Stangl;
Ausschussmitglieder:
Herr Adrian Best; Herr Markus Britzelmair; Herr Thomas Brückner; Herr Karl Danke; Herr Christian Götz; Frau Theresa Hannig; Herr Franz Höfelsauer; Herr Andreas Lohde; Herr Dr. Andreas Rothenberger; Herr Johann Schilling; Herr Georg Stockinger; Frau Irene Weinberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 6	**Rahmenplan für den Bereich Aumühle und Lände - Beschluss Vorentwurf**

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 2862/2022 vom 26.10.2022 (Anlagen Beschlussbuchauszug; Lageplan Vorentwurf Rahmenplan) dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Vom **Büro Jott-Architekten** wird per Powerpoint der Vorentwurf Rahmenplan vorgestellt.

Bauausschuss 14.12.2022
Planungsfreigabe

Frau Prof. Dr. Ing. Janna Hohn, Büro Jott Architekten stellt den aktuellen Projektstand vor:

- **Aktueller Projektstand**
  - Entwurfsziele
  - Projektstatus und Zeitplan
  - Nutzergruppen
  - Städtebauliche Kennwerte
  - Funktionsplan
  - Projektänderungen
  - Änderungen Aumühle Süd
  - Andere Vorhaben im Projektgebiet

Herr M.sc. Josh Yates, Büro Jott-Architekten stellt die Projektgrundlagen vor:

- **Projektgrundlagen**
  - Nutzungsmischung
  - Verbindungen im Kontext: PKW / Lieferverkehr
  - Verbindungen im Kontext: Rad- und Fußverkehr
  - Wege für Fußgänger
  - Wege für Radfahrer

- Mobilitätskonzept
- Stellplatzstrategie: Bedarf
- Stellplatzstrategie: Anordnung
- Verkehrsfläche

Herr Dipl.-Ing. Doron Stern, Büro Jott-Architekten zeigt die Gestaltungsstrategien sowie die nächsten Schritte auf:

- **Gestaltungsstrategien**
  - Gebäude Charaktergruppen
  - Gestaltungsstrategie Brücken
  - Charakterzonen – Wasser
  - Charakterzonen – Freiraum
  - Charakterzonen Freiraum: Plätze und Höhe
  - Charakterzonen Freiraum: Bereich Innovations-Hub
  - Charakterzonen Freiraum: Bereich Kreativ-Hub
  - Übergänge im gemeinschaftlichen Raum
  - Spielen und Freizeit

- **Ausblick**
  - Nächste Schritte

Bauausschuss 12.12.2023 - nur zur Kenntnis

Herrn StR Lohde interessiert, wie damit umgegangen wird, wenn sich nach der Testphase von 5 Jahren die Annahme als falsch herausstellt, dass der einkalkulierte reduzierte Stellplatzbedarf ausreicht. Er weist darauf hin, dass bei der Parkplatzberechnung neben den Nutzern der Bibliothek in der Aumühle, den div. Wohneinheiten etc., auch der auf der gegenüberliegenden Seite des Geländes befindliche Football-Verein „Razorbacks" miteinzubeziehen ist. Bei größeren Veranstaltungen wird durch die große Anzahl der benötigten Stellplätze evtl. das umliegende Wohngebiet beeinträchtigt.

Herr 2. Bgm. Stangl führt aus, dass von den derzeit ausgewiesenen 326 Stellplätzen noch 179 Stellplätze übrig bleiben. Herrn Stangl interessiert, wieviel Stellplätze in dem auf Seite 12 der Beschlussvorlage zu einem späteren Zeitpunkt geplanten Gebäude untergebracht werden können.

Herr Yates antwortet, sollte sich nach der Testphase heraus stellen, dass ein höherer Bedarf notwendig ist, könnten ca. 60 Stellplätze in diesem Gebäude errichtet werden.

Herr Walleit ergänzt, dass bei dem damals beauftragten Verkehrsgutachten geprüft wurde, wie stark der derzeitige Parkplatz ausgelastet ist. Dabei wurde festgestellt, dass dieser im Vergleich zur Hauptstraße etc. nicht so stark frequentiert ist.

Frau Prof. Dr. Hohn erklärt, dass an dieser Stelle geplant ist, kostengünstigen Wohnraum mit Carsharing etc. zu schaffen und die Wohnungen sehr zentral liegen, so dass nicht für jede Wohneinheit ein PKW erforderlich ist.

Herr Dachsel teilt mit, dass die IGEWO als derzeitiger Nutzer den genauen Stellplatzbedarf kennt. Deren aktuelle Tiefgaragenplätze in der Cerveteristraße sind nicht ausgenutzt. Die Genossenschaft, die dort Wohnungen errichten würde, wäre ebenfalls mit einem reduzierten Stellplatzkonzept einverstanden.

Herr StR M. Droth möchte wissen, ob es eine Wirtschaftlichkeitsberechnung gibt, zu welchen Konditionen für die nächsten 10 Jahre an dieser Stelle Raum geschaffen werden kann. Daher stellt er den Antrag den Beschlussvorschlag um einen Punkt zu ergänzen:

Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit den Planern ein Wirtschaftlichkeitskonzept zu erstellen.

Herr Dachsel erklärt, dass die Verwaltung das Thema Wirtschaftlichkeit durchaus berücksichtigt. Allerdings können aus finanziellen Gründen voraussichtlich nicht alle gewünschten Themen gleichzeitig umgesetzt werden, wie Sanierung von Schlachthof und Sportlerhaus, genossenschaftliches und bezahlbares Wohnen, einen neuen Bauhof verwirklichen und Sanierung aller Flächen, ohne dass die Stadt eigene Mittel einsetzt.

Herr StR Brückner ist der Meinung, dass eine Bauhofverlagerung so schnell wie möglich erforderlich ist, da genossenschaftliches Bauen nicht 10 Jahre bis zur Umsetzung warten kann. Positiv sieht er die Zusammenarbeit mit der IGEWO, da diese eine naturnahe Bebauung forciert. Weiterhin begrüßt er den Wegfall der geplanten Tiefgarage in der Aumühle, dadurch wird eine Verkehrsreduzierung in der Bullachstraße erreicht. Mit den vorgeschlagenen Mobilitätsstationen und den Fuß- und Radwegverbindungen im Viertel ist man gut aufgestellt. Die Dächer der Mehrzweckgebäude könnten seines Erachtens als Parkdeck oder für Veranstaltungen genutzt werden. Er plädiert dafür, den Bund Naturschutz als Träger öffentlicher Belange auf jeden Fall in das Projekt mit einzubinden. Herr Brückner schlägt eine intensive Begrünung und Wasserzugänglichkeit vor und zwar anstatt dem Steilufer Stufen vorzusehen, um die Möglichkeit zu haben, am Wasser zu sitzen. Problematisch sieht er den Nasenbach, da hier nur noch ein stehendes Gewässer vorhanden ist.

Herr StR Götz sieht eine Möglichkeit zur Realisierung einer früheren Bebauung für die Wohneinheiten nördlich der Stadtbibliothek in Zusammenarbeit mit der Genossenschaft und bittet, dies zu prüfen.

Herr 2. Bgm. Stangl betont, dass alle Hebel dran gesetzt werden sollen, dass die Bauhofverlagerung so schnell wie möglich umgesetzt wird, da dieses Projekt ansonsten nicht funktioniert.

Herr StR Dr. Rothenberger schlägt für einen autoarmen Bereich an dieser Stelle eine Jugendherberge, einen Campus für eine Sprachschule oder kulturelle Dinge für Jugendliche vor, da diese nicht mit dem PKW kommen.

Herr Yates antwortet auf die Frage von **Frau StRin Weinberg**, dass für die Nutzer der Bibliothek 10 ebenerdige Parkplätze vorgesehen sind.

Protokoll genehmigt

Frau Prof. Dr. Hohn ergänzt, dass geplant ist, möglichst nah am Wohnort Mobilitätsstationen anzubieten.

Für **Frau StRin Dr. Zierl** ist Carsharing zur Stellplatzreduzierung wichtig sowie temporäres Parken an der Aumühle Süd.

Die Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses kommen auf Antrag von Herrn StR M. Droth zu folgendem

ergänzten Beschluss:

1. Dem Vorentwurf des Rahmenplans Aumühle / Lände wird mit den im Sachvortrag dargestellten Änderungen zugestimmt.

2. Die im Sachvortrag vorgeschlagenen Kennzahlen sowie das Mobilitätskonzept zur Verringerung des Stellplatzbedarfes werden beschlossen und dienen als Grundlage für das folgende Bauleitplanverfahren.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ergebnisse des Vorentwurfes der Öffentlichkeit vorzustellen.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Stadtrat den abgeschlossenen Rahmenplan sowie das Gestaltungshandbuch zur Entscheidung vorzulegen.

5. **Die Verwaltung wird beauftragt, eine Studie zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit dem Stadtrat vorzulegen**

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0

Bauausschuss 13.12.2022
Planungsraum

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 13.12.2022

Angelika Guggenmos
Schriftführerin

gez. Christian Stangl
2. Bürgermeister

H. Wallist

Auszug
aus der Niederschrift über die
22. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 06.04.2022

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

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 2	**Mündlicher Bericht zu dem Rahmenplan Aumühle/Lände:** **- Vorstellung Entwurf aus dem Wettbewerb, Planungsverfahren Rahmenplan und erste Impulse zur Umsetzung des Konzeptes** **- SA Nr. 079 "Zeitnahe Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude des alten Schlachthofs auf der Lände"**

Frau Prof. Hohn, Jott-Architekten stellt sich und ihr Architekturbüro sowie den Wettbewerbsentwurf für das Kreativquartier Aumühle/Lände vor (siehe Anlage).

Herr Dachsel erläutert die weitere Vorgehensweise.

Herr StR Lohde erinnert an die in 2014 beantragte Verlagerung des Bauhofes als Voraussetzung, um diesen Bereich mit anderen Nutzungen, ebenso wie den ehemaligen Schlachthof sowie die Subkultur in einem Zug zu planen. Herr Lohde findet die Planungen des Architekturbüros sehr ansprechend, bedauert jedoch, dass keiner seinen Einfall, den Brückencharakter zu nutzen und dort ein Gebäude als Brücke zu entwickeln, umgesetzt hat. Er findet die Idee, das Quartier mit Leben zu füllen sehr gut, dies sollte jedoch nicht nur in Form von Cafés geschehen. Er regt an, darauf zu achten, dass sich diese Plätze bei Nichtnutzung für das Mikroklima positiv auswirken.

Frau Prof. Hohn erklärt, dass diese oftmals kleinen Plätze vorwiegend als Nachbarschaftstreffpunkt fungieren sollen. Daher wird derzeit untersucht, wieviel Fläche begrünt werden kann.

Herr StR Götz wirft ein, die vorhandenen Gebäude und evtl. das alte Salzlager so zu sanieren, dass sie ganzjährig nutzbar sind. Er appelliert daher, eine zeitnahe Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude des alten Schlachthofs vorzunehmen (siehe hierzu den von der BBV gestellten Sachantrag-Nr. 079).

Frau StRin Dr. Zierl möchte wissen, ob sich das Architekturbüro bereits mit folgenden Themen befasst hat:

Sitzungsvorlage
nur zur Einsicht

- Hochwasser (da direkt neben der Amper)
- Klimawandelanpassung (Abstände zwischen den Bäumen und Höhen, Möglichkeit zur Entwicklung von großen Bäumen)
- Flächen für erneuerbare Energien

Frau Prof. Hohn antwortet zu folgenden Themen:

- Die Hochwassersituation wird von einem Hydrogeologen genau überprüft, um zu erfahren, an welchen Stellen beispielsweise eine Tiefgarage möglich wäre.
- Das ganze Gebiet ist sehr grün, das nach Möglichkeit erhalten werden soll. Auch nach einer entsprechenden Bebauung werden noch Grünflächen bzw. genügend Abstand zwischen den Gebäuden für größere Bäume vorhanden sein.
- Nachhaltigkeit und erneuerbare Energien spielen bei der Planung ebenso eine Rolle wie die Verwendung der Dachflächen zur Energienutzung und das Thema Verkehr, z. B. die Frage, wie viele Stellplätze benötigt werden, wenn zusätzlich innovative Mobilitätskonzepte angeboten werden.

Herrn StR Pötzsch interessiert, ob sich bei neuen oder sanierten Gebäuden an die Gebäudeform aus dem Wettbewerb gehalten werden muss und wie die Zusammenarbeit mit der Verwaltung funktioniert. Er informiert, dass vom Stadtrat beschlossen wurde, demnächst ein Sporthaus für die Razorbacks zu errichten.

Frau Prof. Hohn erklärt, dass dies im Zusammenhang mit dem Rahmenplan funktioniert und eine enge Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und Architekten besteht. Jetzt wurde der Rahmen geschaffen, der eine gewisse Flexibilität ermöglicht. Die Grundgedanken haben einen Einfluss auf das weitere Umfeld. Im Gestaltungshandbuch werden Dinge festgelegt um die Gestaltung, die Qualität und eine Nutzungsmischung zu sichern.

Herr Dachsel ergänzt, dass die weitere Planung in enger Abstimmung mit den Sachgebieten 41 und 43 sowie Frau Prof. Hohn stattfinden soll, um ein bestmögliches Gesamtergebnis in einem gemeinsamen Prozess zu erreichen.

Die Ausschussmitglieder nehmen den Sachverhalt zur Kenntnis.

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 12.05.2022

Angelika Guggenmos
Schriftführerin

gez. Christian Stangl
2. Bürgermeister

Entwurf
Sitzungsgeld
Einladung

KREATIVQUARTIER
FÜRSTENFELDBRUCK

ERLÄUTERUNGSBERICHT
Städtebaulicher Rahmenplan : JOTT architecture and urbanism & stern landschaften



Planungs- und Bauausschuss 14.11.2023

Fürstenfeldbruck
Stadt · Land · Fluss

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

ERLÄUTERUNGSBERICHT

17.11.2023

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Dokument erstellt von:

JOTT architecture and urbanism
Siemensstr. 11, 60594 Frankfurt am Main
www.jott-urban.space

stern landschaften
An der Linde 23, 50668 Köln
www.sternlandschaften.de

Auftraggeber:

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
SG 43 Stadtentwicklung, Mobilitätsmanagement,
Klimamanagement, Radverkehr, Verkehr
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

INHALT

1.0 Überblick
1.1 Projektkontext
1.2 Projektziele

2.0 Städtebauliche Analyse
2.1 Stadtstruktur
2.2 Soziale Infrastruktur
2.3 Grüne und blaue Infrastruktur
2.4 Erschließung/ Verkehr
2.5 Baulicher Bestand
2.6 Baurechtlicher Kontext
2.7 Umwelt und Emissionen

3.0 Städtebaulicher Entwurf
3.1 Funktionsplan
3.2 Städtebauliche Setzung
3.3 Städtebauliche Kennwerte
3.4 Nutzungsmischung

4.0 Bebauungs- und Nutzungskonzepte
4.1 Hubs als Impulsgeber
4.2 Ausbildung unterschiedlicher Charakter
4.3 Prozessuale Entwicklung
4.4 Kultur- und Kreativ Hub auf der Lände
4.5 Innovations und Bildungs Hub an der Aumühle
4.6 Wohnen am Park - Aumühle Süd
4.7 Kreatives Wohnen - Lände Nord
4.8 Kita - Lände Nord
4.9 Einbindung von anderen Nutzungen

5.0 Freiraumkonzept
5.1 Strategie Freiraum
5.2 Strategie Grünraum
5.3 Strategie Wasser
5.4 Strategie Brücken
5.5 Strategie Niederschlagswasser
5.6 Strategie Räume für Kinder und Jugend

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

6.0 Mobilitätskonzept
6.1 Erschließung Fußgänger
6.2 Zukünftige Erweiterung des Uferwegs
6.3 Mobilitätsangebot
6.4 Erschließung Fahrräder
6.5 Erschließung MIV und Lieferverkehr

7.0 Bauen im Überschwemmungsgebiet
7.1 Strategie Bauen im Überschwemmungsgebiet

Anlagen

A Anlage A: Funktionsplan
Funktionsplan (Dachaufsicht) : M1:500
Funktionsplan (Erdgeschoss) : M1:500)
Projektschnitte : M1:500

B Anlage B: Nachweispläne
Nachweispläne Nutzungsmischung EG bis 4. OG : M1:500
Nachweisplan öffentliche und private Freifläche
Nachweisplan Berechnungsgrundlage GRZ
Nachweisplan Abstandsflächen (vereinfacht)
Nachweisplan Fläche für den Verkehr
Nachweisplan Zufahrt Feuerwehr
Nachweisplan vorgesehene Topografie
Nachweisplan Eingriffe im Überschwemmungsgebiet
Nachweisplan Nutzung Dachflächen
Nachweisplan Abfallwirtschaft
Nachweisplan Stellplätze
Nachweisplan Ausgleich Bäume
Nachweisplan Regenwässermanagement
Nachweisplan Spielfläche

C Anlage C: Flächenberechnung
Städtebauliche Kennwerte
Zusammenfassung der Nutzungsmischung
Geschossfläche (Nutzungsmischung)
Nutzungsfläche (Nutzungsmischung)

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

1.0 ÜBERBLICK



ngs- und
sschuss
2023

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

1.1 PROJEKTKONTEXT

Vision Kreativquartier

Das ca. 6 ha große Projektgebiet befindet sich im Süden der Fürstenfeldbrucker Innenstadt, eingebettet in die Auenlandschaft der Amper. Auf den Flächen des städtischen Bauhofes und der mittlerweile velagerten Stadtwerke soll ein urbanes Quartier entstehen, in dem Wohnen und Arbeiten mit Kunst, Kultur und Wissen verknüpft werden. Dabei wird der Charme der Wasserlandschaft und der historischen Gebäude integriert. Die vorhandenen Nutzungen wie die Stadtbibliothek in der Aumühle und der Subkultur e.V. im alten Schlachthof dienen als Impulsgeber für die Entwicklung des Kreativquartiers Aumühle und Lände. Es wird ein kreativer Ort, der sich durch seine kleinteilige Nutzungsmischung auszeichnet, entstehen, mit großer Bedeutung und Vorbildcharakter für die Stadt Fürstenfeldbruck und die Region.

Planungsprozess

Der städtebauliche Wettbewerb für das Kreativquartier „Lände und Aumühle – am Wasser wohnen, geniessen, kreativ sein“ wurde im Sommer 2020 entschieden. Das Preisgericht hat sich einstimmig für das Projekt von JOTT architcture and urbanism und stern landschaften entschieden. Das Wettbewerbsergebnis wurde im September 2020 in einer Bürgerveranstaltung der Öffentlichkeit vorgestellt. Ende 2021 wurde dann die ARGE JOTT/stern mit der Rahmenplanung, der Anfertigung eines Gestaltungshandbuchs und Zwischennutzungsstudie beauftragt.

Im April 2022 hat das Planerteam JOTT und stern den städtebaulichen Entwurf in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses (PBA) vom 06.04.2022 vorgestellt. Der Vorentwuf wurde dann im November im PBA vorgestellt und es wurde drüber abgestimmt. Der Rahmenplan dient zusammen mit dem Gestaltungshandbuch, welches bis Herbst 2023 fertigstestellt werden wird, als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans.

Aufgabenstellung Rahmenplan

Aufgabe des Rahmenplans für das Kreativquartier Aumühle Lände ist die Konkretisierung des Städtebaulichen Entwurfs im Maßstab 1:500. Dabei werden Anmerkungen aus der Jury mit in den Entwurf eingearbeitet. Außerdem werden vertiefende Aussagen zu den Themenbereichen Bebauungsstruktur, Freiraum und Verkehr generiert.

Teil der Rahmenplanung ist die intensive Abstimmung mit beteiligten Akteuren. Dazu gehören die Träger öffentlicher Belange, wie Subkultur e.V., Stadtbibliothek, IGEWO GmbH & Co. Wohnungsunternehmen KG und wichtige städtische Ämter, wie das Tiefbauamt und die Denkmalpflege.

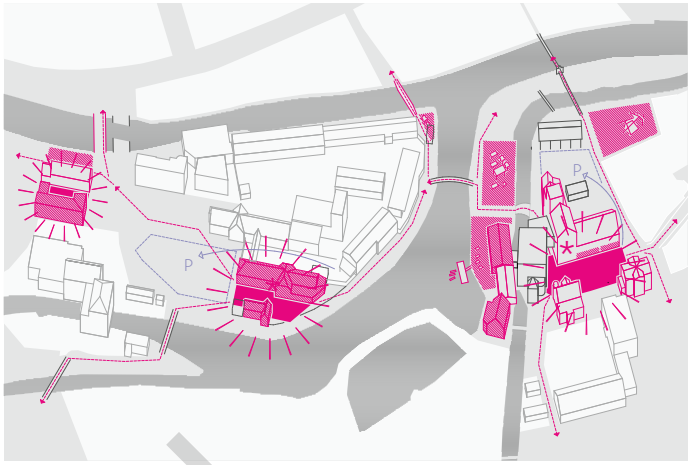
Außerdem werden die Erkenntnisse aus der Zwischennutzungsstudie zur prozesshaften Entwicklung des Quartiers mit in den Entwurf eingearbeitet. Der Rahmenplan dient als fundierte Planungsgrundlage für den Bebauungsplanentwurf, der sich aus einem oder mehreren Teilbebauungsplänen zusammensetzen kann.

Planungs- und Bauausschuss 12.2023



Entwicklung durch Impulsgeber

Ein kreatives, lebendiges Quartier entsteht nicht von heute auf morgen, sondern entwickelt sich über Zeit durch Impulsgeber. Die städtebauliche Strategie sieht eine fortlaufende prozessuale Transformation vor, so dass sich schrittweise eine atmosphärische und programmatische Vielfalt innerhalb des neuen Kreativquartiers entwickeln kann.



Prozessuale Entwicklung Phase 1 - Impulsgeber





Vielfältige Nutzung des Schlachthofareals

Kreativität durch Vielfält

Das Kreativquartier besteht aus unterschiedlichen Teilbereichen, die sich durch unterschiedliche Schwerpunkte, Stärken und Charaktere auszeichnen.
Es entsteht ein lebendiges, kreatives und innovatives Stadtquartier mit einer kleinteiligen Nutzungsmischung. Die einzelnen Nutzungen wachsen zusammen und schaffen eine kritische Masse für Kreativität im Quartier, die sich selbst erneuern kann.

Planungsausschuss und Bauausschuss 14.12.2025

Neue Formen des Wohnens

Im Kreativquartier entstehen neue, innovative Wohnformen in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums und trotzdem eingebettet in das Grün. Das Wohnen zeichnet sich durch das direkte Nebeneinander von Wohnen und kreativem Arbeiten aus und bietet Platz für unterschiedlichste Nutzergruppen. Durch den hohen Gemeinschaftsanteil sowohl im Innen- als auch im Außenraum können „echte“ Nachbarschaften entstehen.



Gemeinschaftsbereich im Kreativen Wohnen

Grüne Verbindungen

Die Qualifizierung und Vervollständigung der vorhandenen Grünverbindungen und der Wasserlandschaft bildet das städtebauliche Gerüst für den Masterplan. Das Kreativquartier wird in ein grünes Netzwerk eingebettet, welches die Innenstadt, den Stadtpark und das Kloster über Uferwege und neue Brücken miteinander verbindet. Das bestehende Grün der Kneipinsel wird als begehbare, extensive Flusslandschaft mit informellen Wegen weitergeführt.



Direkte Anbindung vom Grün in das Herzen der Stadt



Nahtlose Verankerung des neuen Quartiers in die bestehende Stadtstruktur

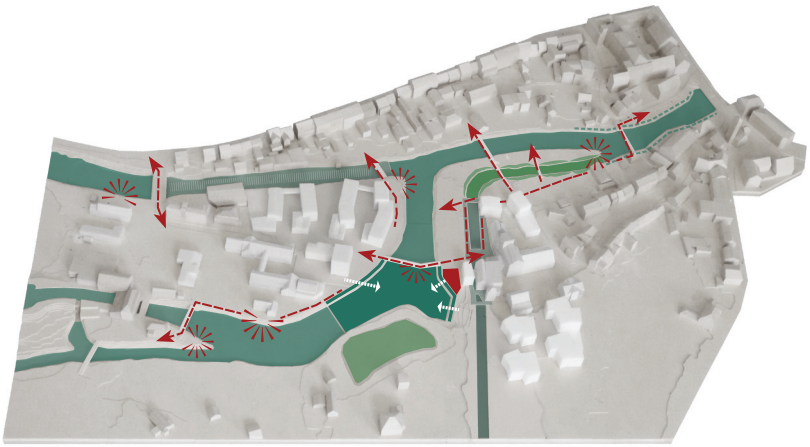
Einbettung in die bestehende Stadtstruktur

Eingebettet in die grüne Aulenlandschaft und unweit des historischen Ortskerns Fürstenfeldbrucks entsteht das neue, urbane Quartier auf der Lände und Aumühle. Eine Abfolge von intimeren Stadtplätzen (St. Leonardplatz/ Quartiersplatz Aumühle/ Schlachthof) stellt ein weiteres Netzwerk an qualitativen Freiräumen dar, die das Quartier nahtlos mit der bestehenden Stadtstruktur verankern.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Erlebbarkeit der Wasserlandschaft

Die Aumühle öffnet sich zu der romantischen Wasserlandschaft und schafft einen neuen Aufenthaltsort am Werkskanal. Es entstehen punktuelle, strategische Orte in der Landschaft, die auf unterschiedliche Weise den Zugang zum Wasser ermöglichen und somit die Fluss- und Kanallandschaft erlebbar macht.



Strategische Orte entlang der Fluss- und Kanallandschaft

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

2.0 STÄDTEBAULICHE ANALYSE



Bauausschuss 14.10.2020

2.1 STADTSTRUKTUR

Infos Fürstenfeldbruck

Fürstenfeldbruck ist eine große Kreisstadt und Mittelzentrum im bayerischen Landkreis Fürstenfeldbruck. Mit einer Einwohnerzahl von etwa 40.000 Menschen ist sie eine der größten Städte im Landkreis und attraktiv gelegen an der Amper. Die Stadt befindet sich etwa 25 Kilometer Luftlinie westlich von München und ist mit der S-Bahn S4 in nur etwa 30 Minuten erreichbar.

Fürstenfeldbruck ist eine dynamische Stadt und verfügt über einen lebendigen historischen Ortskern. Das Stadtgebiet gliedert sich in 12 amtliche Gemeindeteile mit verschiedenen Siedlungstypen. Bekannt ist Fürstenfeldbruck vor allem für das Kloster, das heute als Sitz der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung und Rechtspflege in Bayern dient. Das Kloster hat eine lange Geschichte und wurde im 13. Jahrhundert gegründet. Es ist bis heute ein wichtiger Ort für die Stadt und die Region. Des Weiteren ist Fürstenfeldbruck bekannt für Unternehmen aus der Sicherheits- und Verteidigungsindustrie, die hier ihren Sitz haben.

Das Projektgebiet Aumühle und Lände

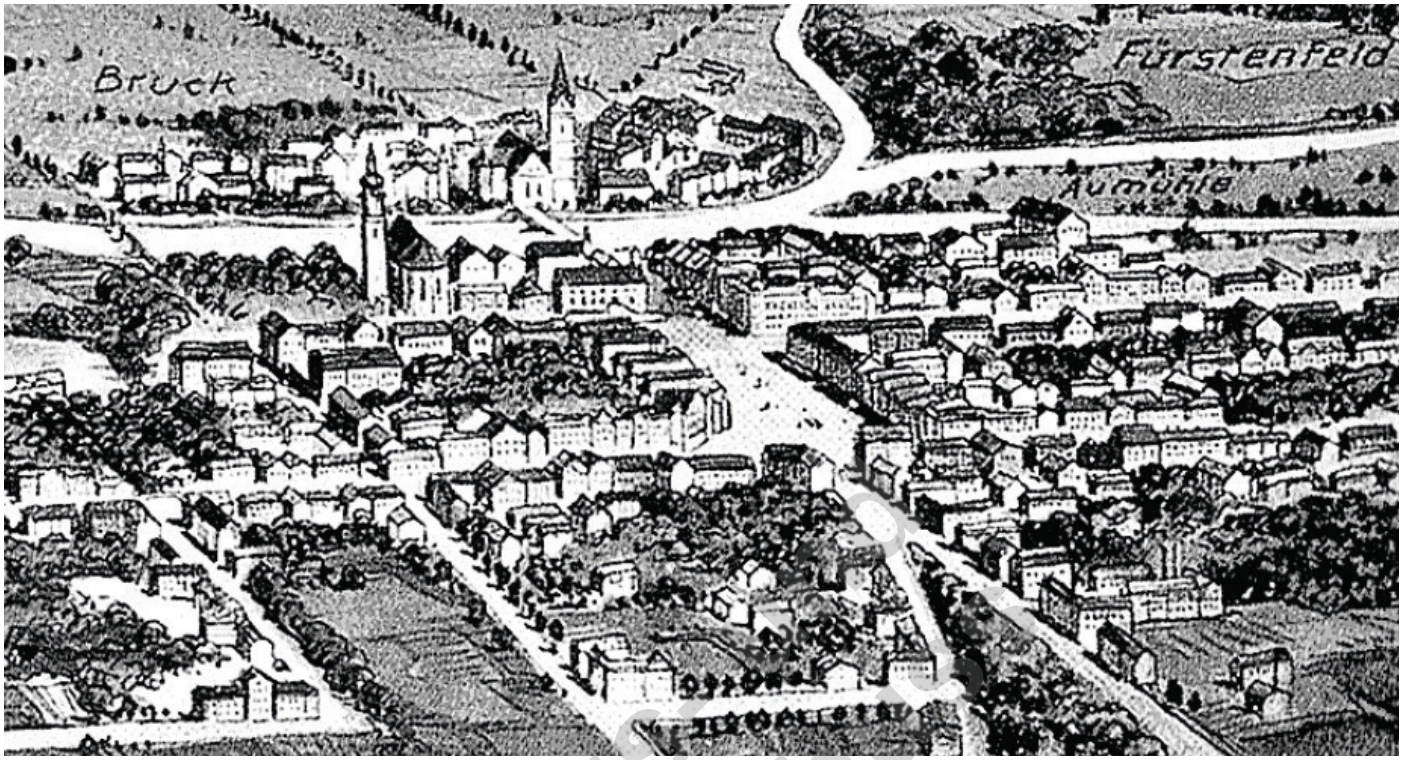
Das Projektgebiet Aumühle und Lände liegt ca. 300 m südwestlich der Hauptstraße an der Amper. Der Bereich Lände bildet eine Insel zwischen Amper und dem sogenannten Obermühlenkanal. Der Bereich Aumühle wird durch den Werkskanal geteilt. Daran angrenzend liegt der weitläufige Stadtpark sowie lockere Bebauung. Südlich der Fürstenfelder Straße befindet sich die Klosteranlage Fürstenfeld u. a. mit Einrichtungen für Veranstaltungen, Gastronomie und Fachhochschule. Das Projecktgebiet bildet ein städtebauliches Bindeglied zwischen Altstadt, Kloster und Tallandschaft und gewinnt dadurch eine übergeordnete Rolle in der Stadt.

Die sogenannte Aumühle und Lände liegen beinah idyllisch vor den Toren der Altstadt in der Auenlandschaft der Amper. Geprägt durch denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Schlachthofs auf der Lände und der Aumühle auf der Aumühlenseite. Beide Bereiche haben durch die Amper und Gewässerzweige und die inselartige Lage einen besonderen Charme.

Bebauungs- und Grünordnungsplan 2023



Schwarzplan Fürstenfeldbruck mit Markierung des Projektgebietes



Stadtansicht von xxx

Planungsstand
Baurisschutz
14.12.2023

Stadtgeschichte

Der Ursprung der heutigen „Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck“ entstand in der zweiten Hälfte des 13.Jhdt. Die Ortsteile „Fürstenfeld“ und „Bruck“ entstanden zu dieser Zeit in einer parallelen Entwicklung. Fürstenfeld nahm seinen Anfang mit dem Bau des Zisterzienserklosters im Jahr 1263. Zeitgleich legte die Errichtung einer Zollstation an der Amperbrücke den Grundstein für die Entwicklung des Ortes „Bruck“. Über die Amperbrücke verlief eine viel genutzte Handelsstraße zwischen München und Augsburg. Es bildete sich zunächst der „alte Markt“ entlang der Hauptstraße und dem östlichen Abschnitt der Schöngeisinger Straße. (Stadtkarte Stand 1808)

Der westliche und der nördliche Ortsrand wurde um 1900 durch Villensiedlungen ergänzt. (Stadtkarte Stand 1905) Zwischen den beiden Baustrukturen entstand die Fläche des heutigen Viehmarktplatzes. Ende des 19. bis Anfang des 20. Jhdt. entstand auch der Ausbau der Aumühle, mit dazugehöriger Direktionsvilla und Wohnhaus. Die Entwicklung des Areals „Auf der Lände“ erfolgte kurze Zeit später durch den Bau des Schlachthofes ab 1910.



„Alter Markt“ entlang der Hauptstraße (Bebauung in rot 1808)



Ergänzung durch Villensiedlungen (Bebauung in orange 1905)

Die Struktur der Innenstadt

Die Innenstadt von Fürstenfeldbruck ist geprägt durch die Gebäude der unterschiedlichen Epochen mit verschiedenen Gebäudehöhen und -stellungen sowie einer unterschiedlichen Bebauungsdichte. Das Zentrum bildet mit den Gebäuden am ehemaligen Marktplatz und der Hauptstraße einen der wichtigsten Stadträume von Fürstenfeldbruck. Im Verlauf der Zeit hat sich die Stadt in alle Richtungen sehr heterogen entwickelt. Das Nebeneinander der unterschiedlichen Baustile und Stadträume dokumentiert die unterschiedlichen Zeiten, in denen die bauliche Entwicklung jeweils stattgefunden hat. Für die Innenstadt sind besonders der schöne Stadtraum mit seiner historischen Gebäudestruktur, die Abfolge von Plätzen und die Lage an der Amper prägend.

Historischer Ortskern

Die Hauptstraße bildet als historischer Marktplatz die zentrale Mitte der Stadt. Der großzügige Straßenplatz wird gefasst durch die giebel- und traufständigen Bauwerke. Der alte Gebäudebestand ist weitgehend erhalten. Die zwei- bis dreigeschossigen Häuser stehen in dichter Stellung entlang der Straße. Enge Gassen führen zu den rückwertigen Höfen. Die Schöngeisinger Straße ist neben der Hauptstraße die zentrale Einkaufsstraße. Der Straßenraum wird geprägt vom historischen Gebäudebestand mit zum Teil stark prägender Stuckfassade.

Villenstrukturen

Um 1900 wurden der westliche und der nördliche Rand des Ortes durch Villensiedlungen ergänzt. Die Villen um den Wittelsbacher Platz stellen eine eigene abgeschlossene Einheit dar.

Größere Wohnstrukturen

In der Nachkriegszeit wurden Lücken in den Villenstrukturen mit größeren, zeilenartigen Wohnstrukturen aufgefüllt.

Großstruktuen

Die östliche Innenstadt ist mit ihren vielen Gemeinbedarfseinrichtungen und den dazu gehörenden Freiflächen weniger dicht bebaut. Auch im südlichen Innenstadtgebiet Richtung Bahnhof prägen freistehende Großstrukturen die Stadtstruktur.

Klosteranlage

Das Kloster Fürstenfeld ist eine abgeschlossene bauliche Anlage, die sich aus geordneten Gebäude- und Freiraumstrukturen zusammensetzt.



Stadtstrukturen

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

2.2 SOZIALE INFRASTRUKTUR

Die Stadt Fürstenfeldbruck zeichnet sich durch das direkte Nebeneinander von unterschiedlichen Nutzungen aus. Wohnen und Handel liegen sehr nah zusammen, so kann man von einer „Stadt der kurzen Wege“ sprechen oder auch einer „15 min Stadt“.

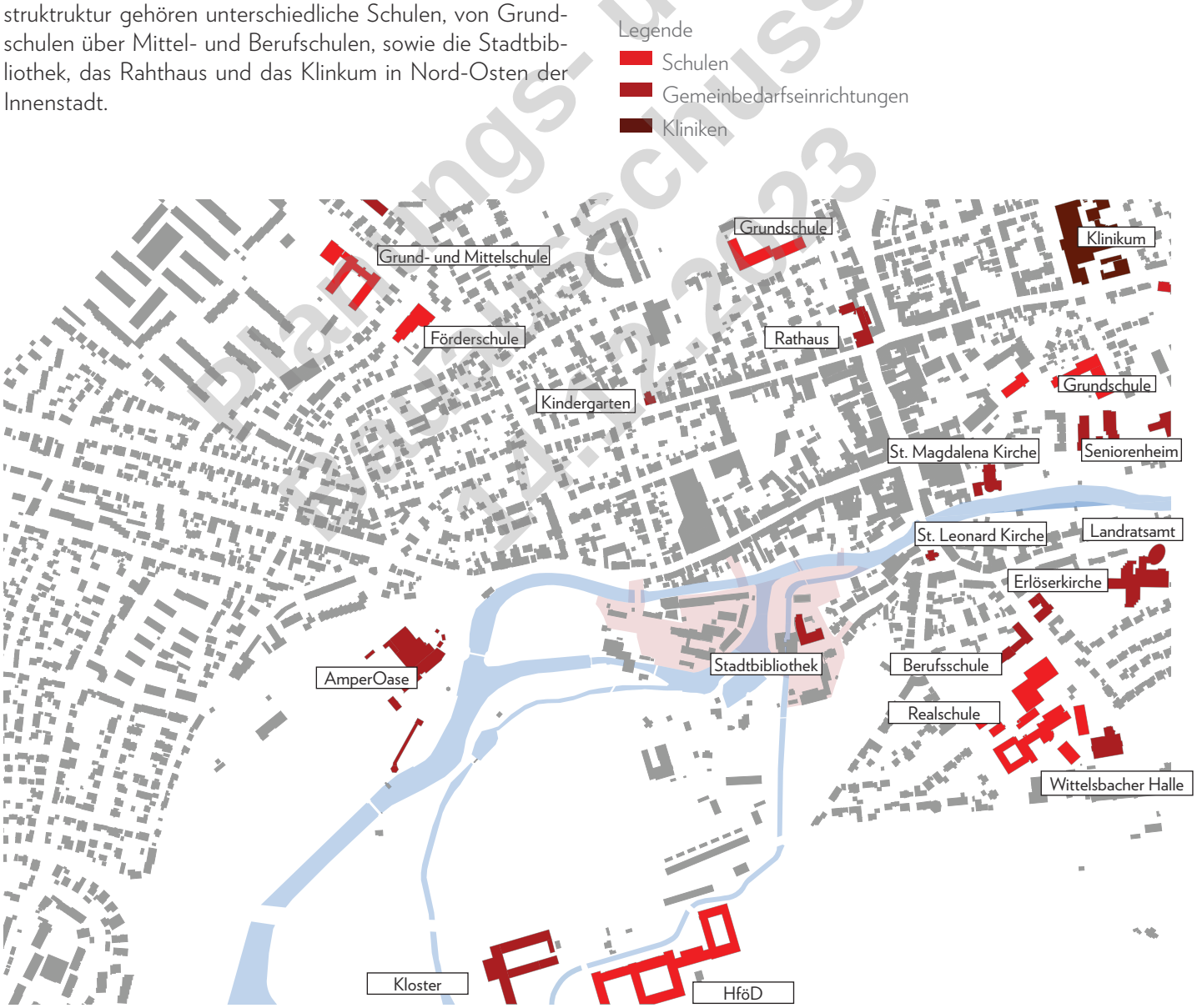
Handel
Die Innenstadt ist ein wichtiger Handelsstandort, geprägt durch Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen und Gastronomie. Der Anteil an Fachgeschäften ist in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt vergleichsweise hoch. Dies liegt auch an der kleinteiligen Struktur der Läden.

Gemeinbedarfseinrichtungen
Neben den Läden gibt es in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt eine Vielzahl an öffentlichen Einrichtungen und Gemeinbedarfseinrichtungen in direkter Nähe zur Handelslage. Vom Projektgebiet Aumühle/ Lände sind die meisten dieser Einrichtungen fußläufig zu erreichen. Zu der sozialen Infrastruktruktur gehören unterschiedliche Schulen, von Grundschulen über Mittel- und Berufschulen, sowie die Stadtbibliothek, das Rahthaus und das Klinkum in Nord-Osten der Innenstadt.

Freizeit
Freizeiteinrichtungen sind auch vorhanden, wie das Schwimmbad „Amperoase“, der Klettterwald oder die Wittelsbacher Halle als Sporthalle.

Kultur
Kulturelle Veranstaltungen und Ausstellungen sind heute in Fürstenfeldbruck vor allem im Kloster Fürstenfeld angesiedelt. Auf der Lände finden kulturelle Veranstaltungen für Jugendliche und jungen Erwachsenen statt.

Planungs- und Bauausschuss 21.2.2023



Einrichtungen der Sozialen Infrastruktur

2.3 GRÜN-BLAUE INFRASTRUKTUR

Die Wasserlandschaft

Die direkte Lage an der Amper stellt für die gesamte Innenstadt eine große Chance dar. Die Bereiche an der Amper weisen zum Teil eine hohe Aufenthaltsqualität auf. Neben dem Stadtpark sind hier verschiedene Sportplätze und Spielplätze angesiedelt. Mit einer Entfernung von unter 500m können diese Bereiche als innerstädtische Grünflächen genutzt werden. Trotz des reichhaltigen Angebots und der direkten Nähe zur Innenstadt sind die Flächen in der öffentlichen Wahrnehmung als innerstädtische Angebote wenig präsent.

Die Amper als innerstädtischer Fluss mit seinen Uferbereichen ist ungenügend an die Fürstenfeldbrucker Innenstadt angebunden. Fußwegeverbindungen von der Innenstadt an die Amper liegen eher versteckt oder sind nicht durchgängig ausgebildet. Die Amper mit ihren Uferbereichen tritt in der Stadt nur wenig in Erscheinung.

Das Projektgebiet Aumühle und Lände befindet sich direkt am Wasser. Die Lände liegt wie eine Insel in der Amper. Geprägt wird das Gebiet auch durch die beiden Kanäle Werkskanal und Obermühlenkanal. Entlang der Amper befinden sich einige Freiraumnutzungen, wie z.B. die Kneippinsel oder der Kletterpark in unmittelbarer Nähe zum Projektgebiet oder der südlich angrenzende Stadtpark.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023



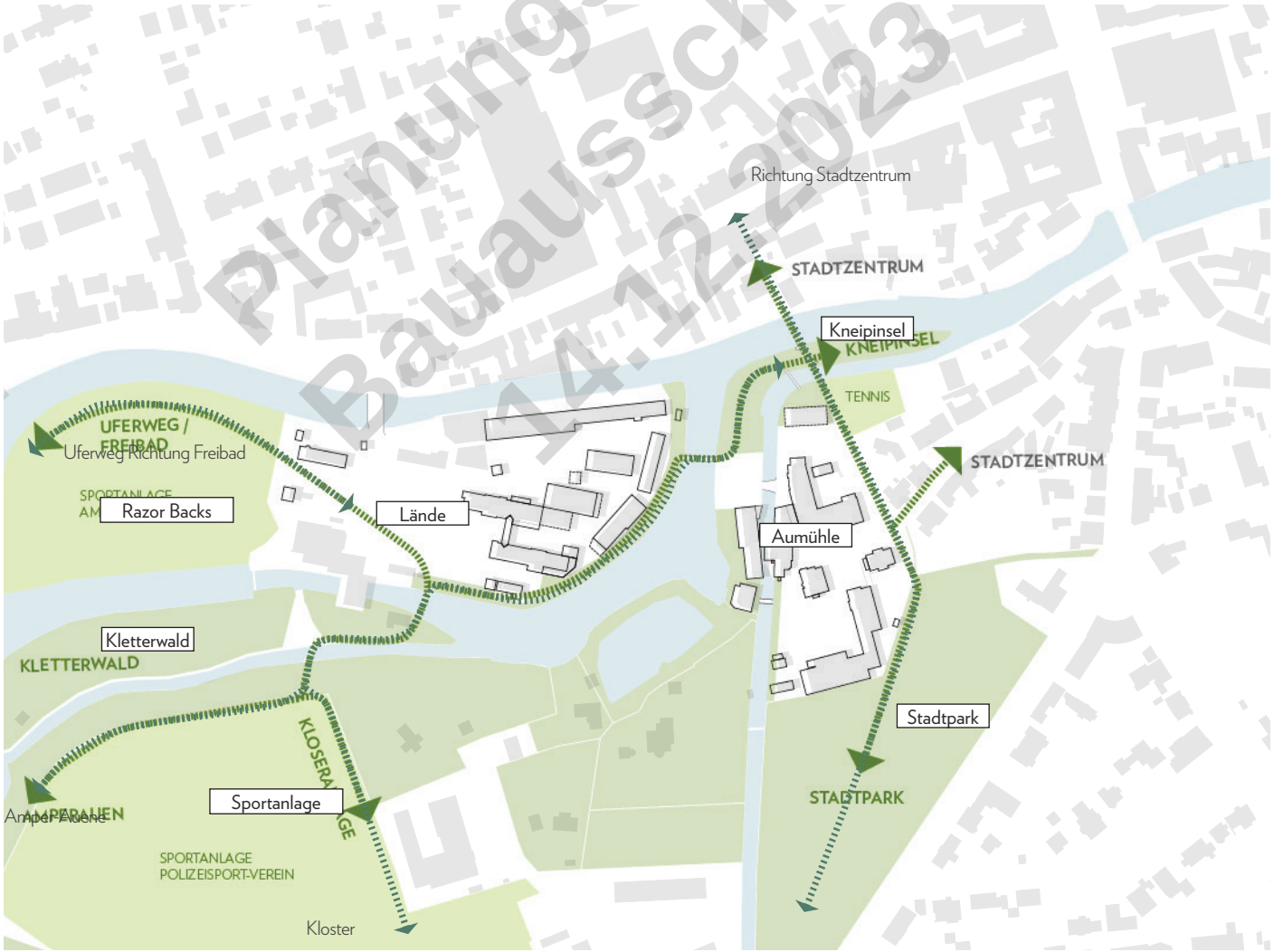
Einbindung in die grüne und blaue Infrastruktur

Grün- und Freiflächen

Die Innenstadt von Fürstenfeldbruck ist dicht bebaut und weist nur wenig Grünflächen auf, jedoch befindet sie sich in unmittelbarer Nähe zur Amper und ihren begleitenden Grünflächen. Der historische Stadtkern ist durch seine räumlich definierten Platzstrukturen, wie die historischen Marktplätze geprägt, während die westlich angrenzenden Villenstrukturen durchgrüntes Wohnen anbieten. Im östlichen Stadtkern liegen die Gemeinbedarfseinrichtungen, teilweise mit großzügigen umgebenden Freiflächen. Im Süden der Innenstadt entlang der Amper sind einige naturnahe Bereiche vorzufinden, wie die Kneippinsel, der Stadtpark oder das Fürstenfeld.

Das Projektgebiet wird umschlossen von Grünflächen, sowohl entlang der Amper als auch den südlich angrenzenden Stadtpark, der eine Verbindung zum Kloster darstellt und geprägt ist durch wertvollen, alten Baumbestand. Die Kneippinsel im Norden des Projektgebietes liegt zwischen Werkskanal und Amper in der Auenlandschaft und ist geprägt durch Bäume, Fußwege und einem Kneippbecken. Besonders bei schönem Wetter ist die Fläche gut genutzt. Südwestlich des Projektgebietes, entlang der Amper befindet sich die Monkee Island (ehemalige Kletterinsel Fürstenfeld) und etwas weiter westlich auf der anderen Seite der Amper das Frei- und Hallenbad AmperOase. Es ist von der Lände aus in ca. 300 m Entfernung fußläufig zu erreichen. Das Fürstenfeld zwischen Projektgebiet und Kloster ist eine große Grünfläche, die zum Teil mit Sportnutzungen belegt ist.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023



Vernetzung von Grünräumen / Besondere Orte am Wasser

2.4 VERKEHR/ ERSCHLIESSUNG

Erschließung MIV

Die heutige Verkehrssituation in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt lässt sich aus der historischen Entwicklung der Stadt herleiten. Bruck entstand als Markt an den wichtigen Handelsrouten München-Augsburg und Dachau-Landsberg. Die Lage des Marktes wurde durch die Brücke über die Amper definiert. Der Siedlungskern der Stadt Fürstenfeldbruck siedelte sich entlang der Handelswege an. Mit dem Städtewachstum blieben die wichtigen Wegerouten erhalten und wurden zu stark befahrenen Straßen ausgebildet.

Wegen der hohen Verkehrszahlen sind die innerstädtische Straßen von Fürstenfeldbruck heute im hohen Maße Verkehrstrassen. Die Straßen werden sowohl vom Durchgangsverkehr als auch von Fürstenfeldbrucker Autofahrern stark frequentiert.

Straßen/ MIV

Die Hauptstraße ist als Bundesstraße gewidmet, die Schöngeisinger Straße als Staatsstraße. Damit stellen beide Straßen Verkehrsverbindungen dar, die über die Stadtgrenze hinaus von Bedeutung sind.

Parken

Die Innenstadt von Fürstenfeldbruck ist stark von parkenden Autos geprägt. Entlang der meisten innerstädtischen Straßen sind Längsparker angeordnet.

Die Fürstenfeldbrucker Innenstadt verfügt mit dem Volksfestplatz über einen weiträumigen, innenstadtnahen Parkplatz, auf dem gebührenfreies Parken in unbegrenzter Dauer erlaubt ist. Daneben stehen einzelne kleinere Parkplätze an der Dachauer Straße, den Viehmarktplatz, der Kirchstraße und auf der Lände für innerstädtischen öffentlichen Parken zur Verfügung.

Planungs- und Bauausschuss 11.12.2023



Fahrrad, Fußgänger, ÖPNV

Rad- und Fußverkehr

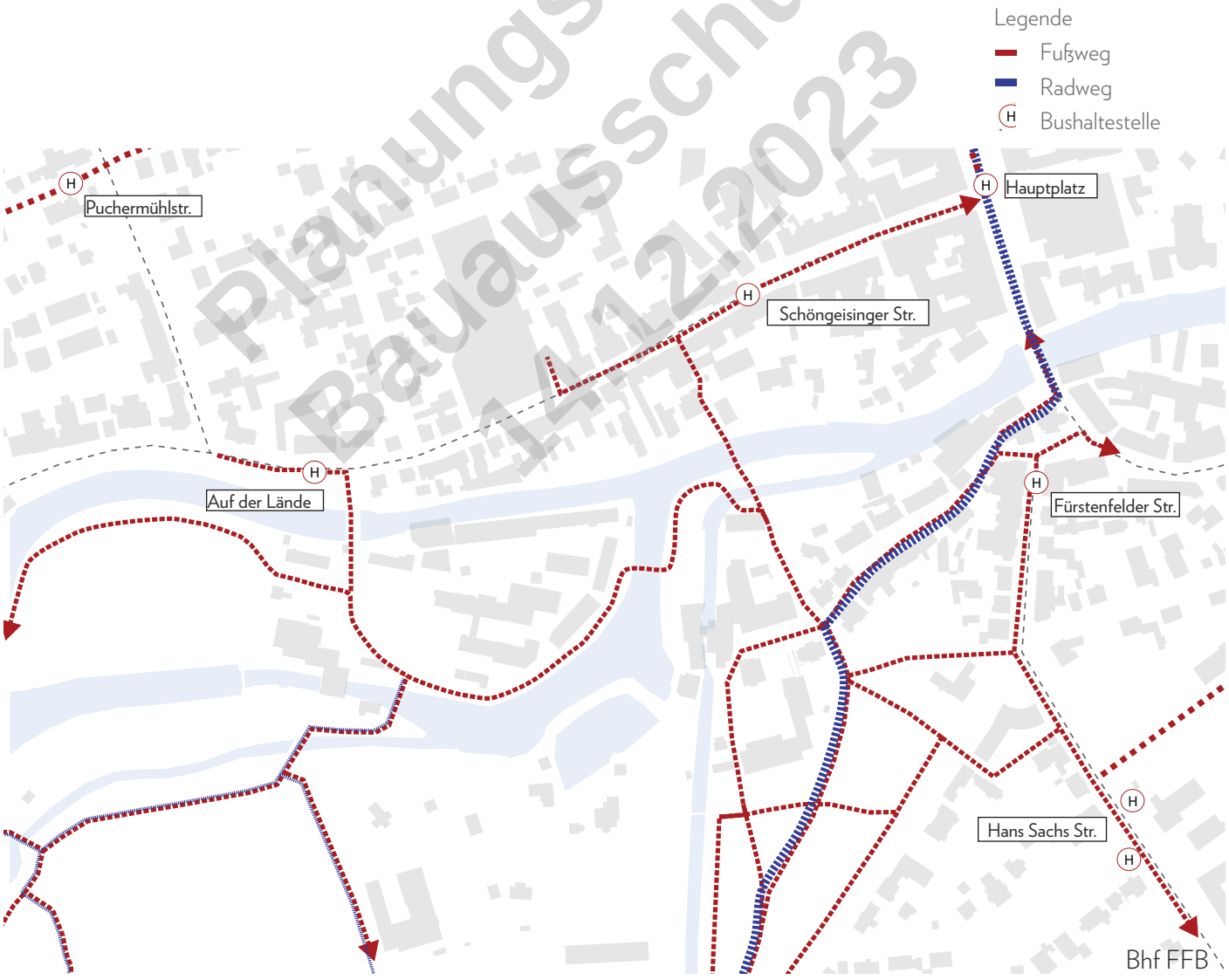
Ein dichtes Fuß- und Radwegenetz durchzieht das Wettbewerbsgebiet. Es besteht aus übergeordneten oder lokalen Wegen, die das Zentrum mit dem umliegenden Grün- und Erholungsraum entlang der Amper verbinden. Sie führen auch in Richtung Kloster mit Veranstaltungsforum und in die südlichen Amperleiten. Fußgängerverbindungen entlang der Amper sind teilweise vorhanden, sind jedoch nicht durchgängig und manchmal etwas umständlich. Durch den Abbau von Barrieren und dem Hinzufügen von neuen Brückenverbindungen können die Fuß- und Radwege deutlich verbessert werden.

ÖPNV

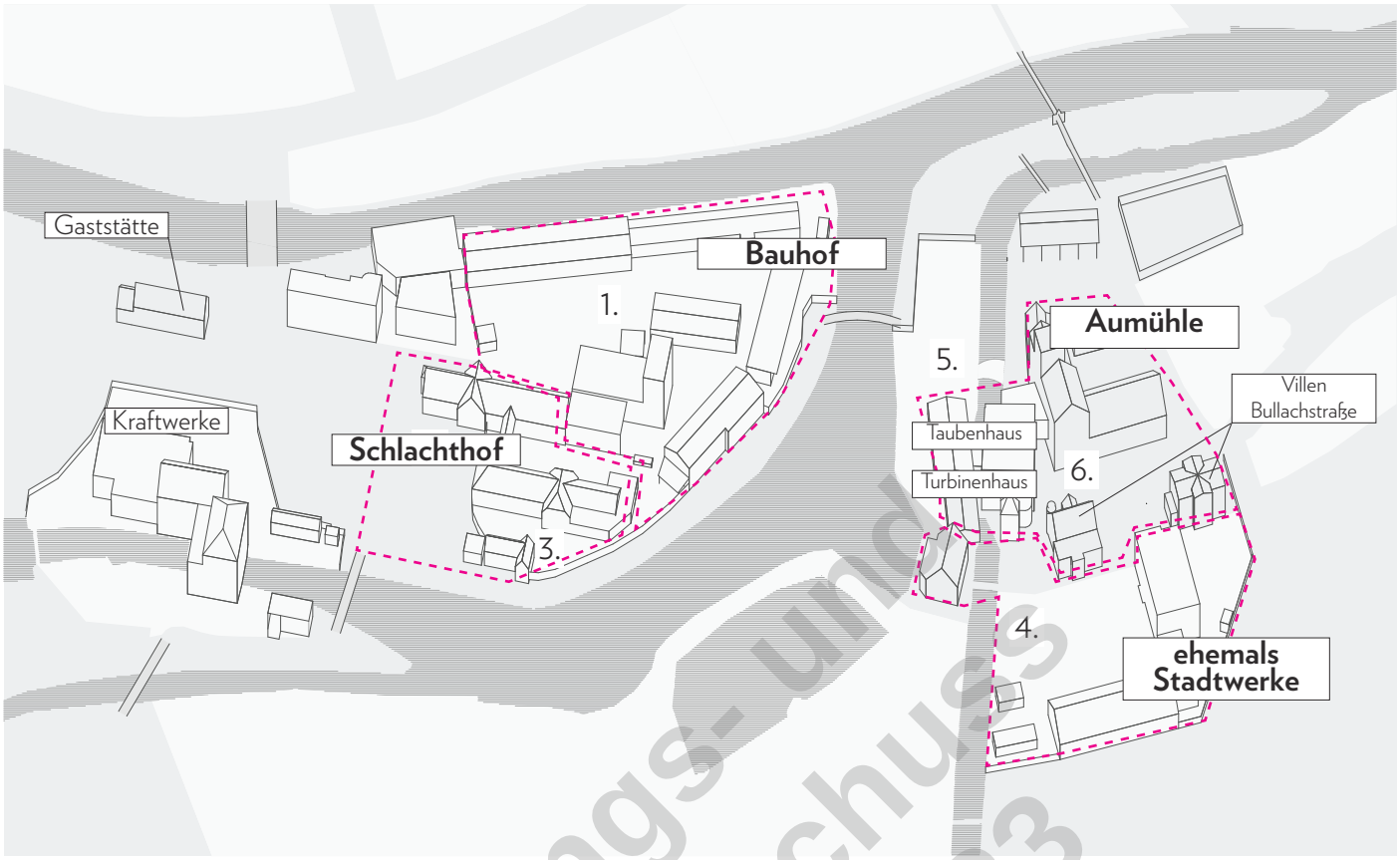
Die Stadt Fürstenfeldbruck ist über die S-Bahn an den Münchner Verkehrsverbund angeschlossen. Die Innenstadt ist fußläufig in ca. 15 Minuten vom S-Bahnhof Fürstenfeldbruck zu erreichen. Die S-Bahn wird durch ein Busnetz ergänzt. Um das Projektgebiet befinden sich die folgenden drei Bushaltestellen, die von unterschiedlichen Buslinien angefahren werden:

- An der Schöngeisinger Straße auf Höhe der Brücke „Auf der Lände“
- An der Schöngeisinger Straße zwischen Viehmarktstraße und Lederer Straße
- An der Fürstenfelder Straße in unmittelbarer Nähe zum Leonhardsplatz.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023



2.5 BAULICHER BESTAND



Übersicht baulicher Bestand

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Baulicher Bestand Aumühle und Lände

Alter Schlachthof

Der Alte Schlachthof besteht aus denkmalgeschützten und nicht denkmalgeschützten Gebäuden. Zu den Gebäuden gehören das Kessel- und Schlachthaus sowie die Pferdemetzgerei. Der Schlachthof ist seit einigen Jahren ausgesiedelt. Die denkmalgeschützten Gebäude wurden 1910 von Adolf Voll im reduziert barockisierenden Stil erbaut. Sie werden von Subkultur e.V. heute schon genutzt. Hier finden u. a. Konzerte und Kleinkunstveranstaltungen statt. Die südlichen Außenflächen werden bei Veranstaltungen mitgenutzt. Einmal im Jahr findet eine Open-Air-Veranstaltung statt.

Aumühle

Die Aumühle besteht aus mehreren Gebäuden unterschiedlicher Entstehungszeit und Nutzung. Es handelt sich um eine ehemalige Mühlanlage, die in historisierenden Industrieformen errichtet wurde. Ein Großteil der Anlage ist denkmalgeschützt. Als älteste Mühle am Ort wurde sie 1331 erstmals urkundlich erwähnt. Die gegenüberliegenden Villen gehören zur ehemaligen Mühlenanlage. Aus neuerer Zeit stammt der Bibliotheksanbau, der östlich an den denkmalgeschützen Bauteil angebaut wurde. Das Turbinen- und Taubenhaus befindet sich zwischen Mühle und Werkskanal

Ehemalige Stadtwerkareal

Westlich und südlich der Mühlenanlage befinden sich verschiedene Gebäude der ehemaligen Stadtwerke, die ausgelagert wurden. Die Gebäude werden momentan durch die Firma Fuchsbau zwischengenutzt sollen aber vor Projektbeginn abgebrochen werden. Die Erschließung des ehemaligen Stadtwerke- Gelände erfolgt über die Bullachstraße. Der gesamte Bereich der Stadtwerke ist entsprechend der Nutzung großflächig versiegelt. Neben Garagen und Lagergebäuden liegen hier das Ampersite und der Verein Turmgeflüster.

Bauhof – diverse Bauhofgebäude

Das Gelände des Bauhofs besteht aus unterschiedlichen Gebäuden und Freiflächen, die teilweise als Lagerflächen genutzt werden. Zu den Gebäuden gehören die Werkstätten im Norden, das Salzlager, die Stadtgärtnerei und weitere Gebäude. Mit der Verlagerung des Bauhofs werden diese Gebäude nicht mehr benötigt. Die Verlagerung kann jedoch erst erfolgen, wenn die Projektentwicklung und Hochbauplanung des Bauhofes, sowie die Baurechts-schaffung abgeschlossen sind.

1.



Bauhofsverwaltung und Salzsilo (rechts)

2.



Zwischen Kessel- und Schlachthaus

3.



Pferdemetzgerei

4.



Turbinen-/ Taubenhaus (links), Villa Bullachstraße 27 (rechts)

5.



Aumühle (links), Taubenhaus (rechts)

6.

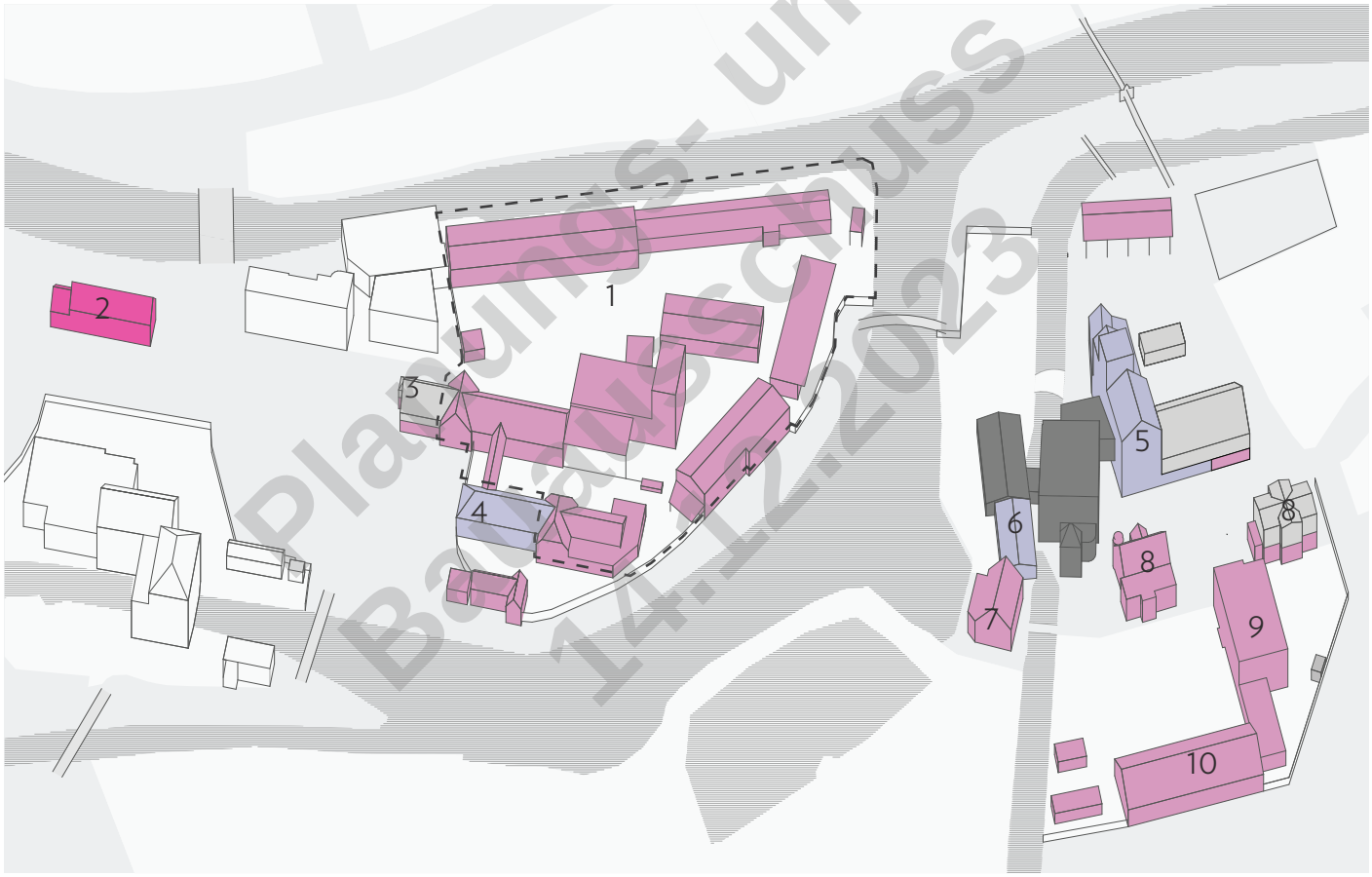


Eingang Stadtbibliothek Aumühle

Bau- und Planungsausschuss 14.12.2021

Nutzungen im Bestand

1. **Städtischer Bauhof**
   Vielfalt von Werkstatt, Büro und Lagerräu
2. **Gaststätte auf der Lände**
   Innen- und Außengastronomie
3. **Jugendwohngruppe**
   Im Badhaus des Schlachthofs
4. **Subkultur e.V.**
   Vernstaltungsraum mit Bar Konzerte und Feste.
5. **Stadtbibliothek Aumühle**
   Bibliothek inkl. Lesecafe, Meeting-Räume und Veranstaltungsräume
6. **Turmgeflüster e.V.**
   Proberäume Theaterverein
7. **Ampersite**
   Büroartige Co-Working Räume
8. **Caritas / Diakonie / Wohngruppe**
   Büroräume in den historischen Villen
9. **Fuchsbau Gewerberäume**
   Büroartige Nutzungen
10. **Fuchsbau Gewerberäume**
    Hallenartige Nutzungen



Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

- Gewerbe & städtlische Lagerflächen
- Gastronomie
- Kultur
- Wohnen
- Leerstand

Vorbereitende Maßnahmen für die Realisierung

In und um das Projektgebiet gibt es einige Projekte und Veränderungen, die für den Ausbau des Rahmenplans wichtig sind und mit hoher Priorität durchgeführt werden sollten:

- Der Umzug des Bauhofs – erforderlich vor Baubeginn der Neubauten (und Tiefgarage) auf der Lände
- Die Umplanung und Verlagerung von unterirdischen Leitungen im Planungsgebiet – erforderlich vor dem Baustart der Neubauten im Bereich Aumühle Nord und evt. auf der Lände.
- Der Abriss des Ampersite-Gebäudes und der ehemaligen Lagergebäude der Stadtwerke am Werkskanal – erforderlich aufgrund der Bauvolumen im Überschwemmungsgebiet vor dem Baubeginn der Neubauten im Bereich Aumühle Nord.
- Die Beseitigung der Überdachung und des Tennisplatzes im Bereich Aumühle Nord – erforderlich vor dem Baubeginn der Neubauten und der allgemeinen Spielfläche
- Verlagerung der zu erhaltenden Nutzer und Abriss der Gebäude des Fuchsbaus – erforderlich für den Baustart im Bereich Aumühle Süd
- Überprüfung und Sicherstellung der Bausubstanz des Taubenhauses – dringend erforderlich um eine weitere Verschlechterung der baulichen Substanz zu verhindern.

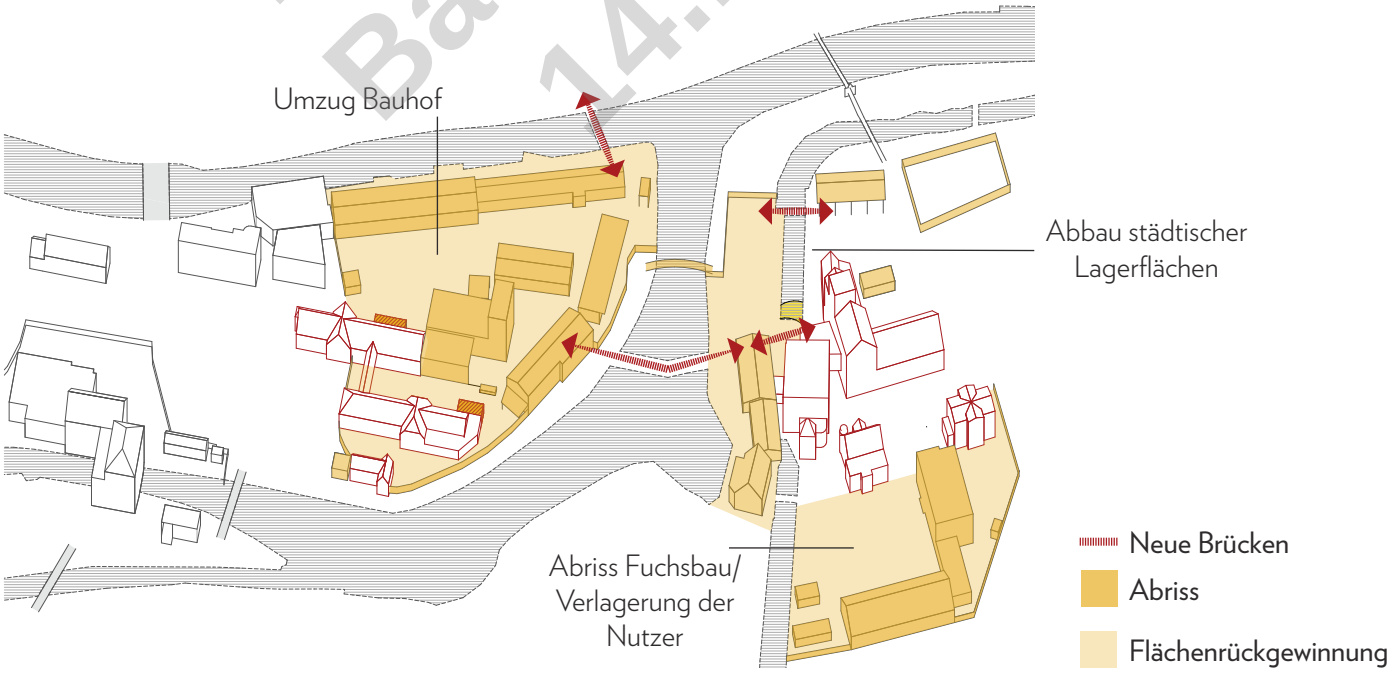
Außerdem gibt es einige Projekte, die bereits Teil des Rahmenplans sind und eine höhere Priorität haben sollten, um die weitere Entwicklung zu ermöglichen, insbesondere:

- Der Bau einer neuen, barrierefreien Brücke über die Amper zwischen Aumühle und Lände – erforderlich unter anderem für das Stellplatzkonzept, deswegen auf jeden Fall vor Baubeginn von Aumühle Nord
- Die Instandsetzung und Sanierung der Schlachthofgebäude – erforderlich um für eine mögliche Verlagerung der gewerblichen Nutzer aus dem Fuchsbau und des Ampersite.

Gleichzeitig gibt es aktuell mehrere Projekte in und um das Projektgebiet, die eine wichtige Rolle für die Entwicklung des Quartiers spielen. Diese Projekte stimmen mit den Zielen des Rahmenplans überein, müssen jedoch in ihrer weiteren Planung mit dem Rahmenplan koordiniert werden

- Wohnungsbau Aumühle Süd (IGEWO) Neubau Wohnungsbau mit Tiefgarage und Freianlagen, inkl. Sanierung der historischen Villen
- Sportlerhaus (Stadt Ffb) Turn- und Sportverein - Neubau Vereinshaus
- Erneuerung Amperbrücke An der Lände (Stadt Ffb, Tiefbauamt) Inkl. temporäres Bauwerk
- Neubau Fußgängerbrücke (Stadt Ffb, Tiefbauamt

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

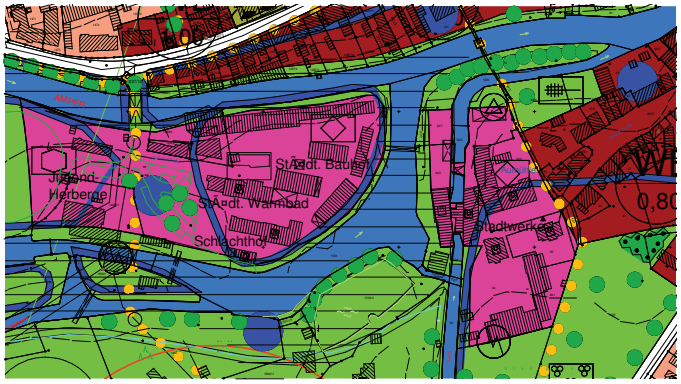


Vorbereitende Maßnahmen für die Realisierung

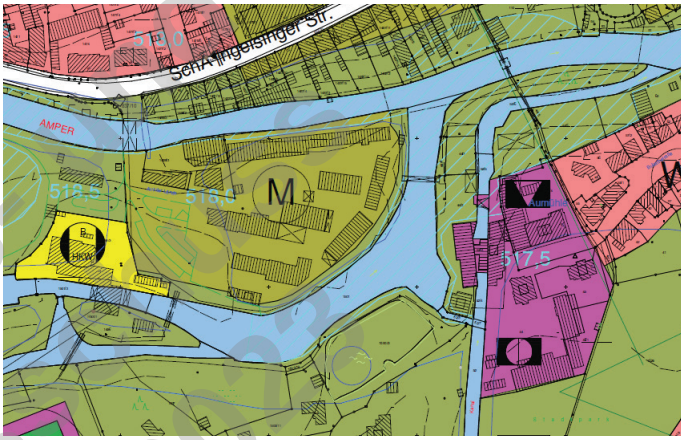
2.6 BAURECHTLICHER KONTEXT

Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt ca. 6 ha auf und befindet sich zum überwiegenden Teil im Besitz der Stadt Fürstenfeldbruck sowie in dem Bereich südlich der Stadtbibliothek, im Besitz der IGEWO GmbH & Co. Wohnungsunternehmen KG.

Baurechtlicher Kontext
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (letzte Änderung: 08.03.2018) sind die Realisierungsteile des Wettbewerbs als Flächen für den Gemeinbedarf gekennzeichnet. Für die Neuaufstellung ist vorgesehen, den Bereich der Lände als gemischtes Baugebiet zu kennzeichnen. Der Bereich an der Aumühle ist weiterhin als Fläche für Gemeinbedarf vorgesehen. Eine Anpassung des FNP erfolgt voraussichtlich in Folge des Wettbewerbsergebnisses.



Auszug aus dem rechtwirksamen Flächenutzungsplan



Auszug aus dem Entwurf für die Neuaufstellung des Flächenutzungsplans

Denkmalschutz
Im Projektgebiet stehen die folgenden Gebäude und Anlagen unter Denkmalschutz:

Ehemalige Schlachthofanlage und Nebengebäude
- ehemalige Schlachthofanlage im reduziert-barockisierenden Stil, um 1910)
- Bauteile vor 1938 stehen unter Denkmalschutz;
- Mauer steht auch unter Denkmalschutz
- Der Anbau nicht mehr

Ehemalige Mühlanlage
- ehem. Mühlenanlage, sog. Aumühle oder Altmil, in historisierenden Industrieformen errichtet
- die Anlage besteht aus der Direktionsvilla, einem Wohnhaus und dem ehemaligen Mühlgebäudekomplex
- Taubenhaus und Turbinenhaus

Villen an der Bullachstraße
- ehem. Müllerwohnhaus, dann Direktionsvilla, zweigeschossiger Satteldachbau mit rundem Eckturm und stark hervortretendem Mittelrisalit, im Kern von 1598, Umbau von Josef-Anton Weitmann, 1897
- Wohnhaus, zweigeschossiger Putzbau mit spätklassizistischen Elementen und gekreuzten flachen Satteldächern, um 1870

Silbersteg – Fußgängerbrücke über die Amper
- Eisensteg über die Amper, sog. Silbersteg, um 1900, neubarocker Torbogenund Figur des Hl. Johann Nepomuk von 1902.


Strukturen die unter Denkmalschutz stehen

Planungsstand
Bauausschuss
14.12.2023

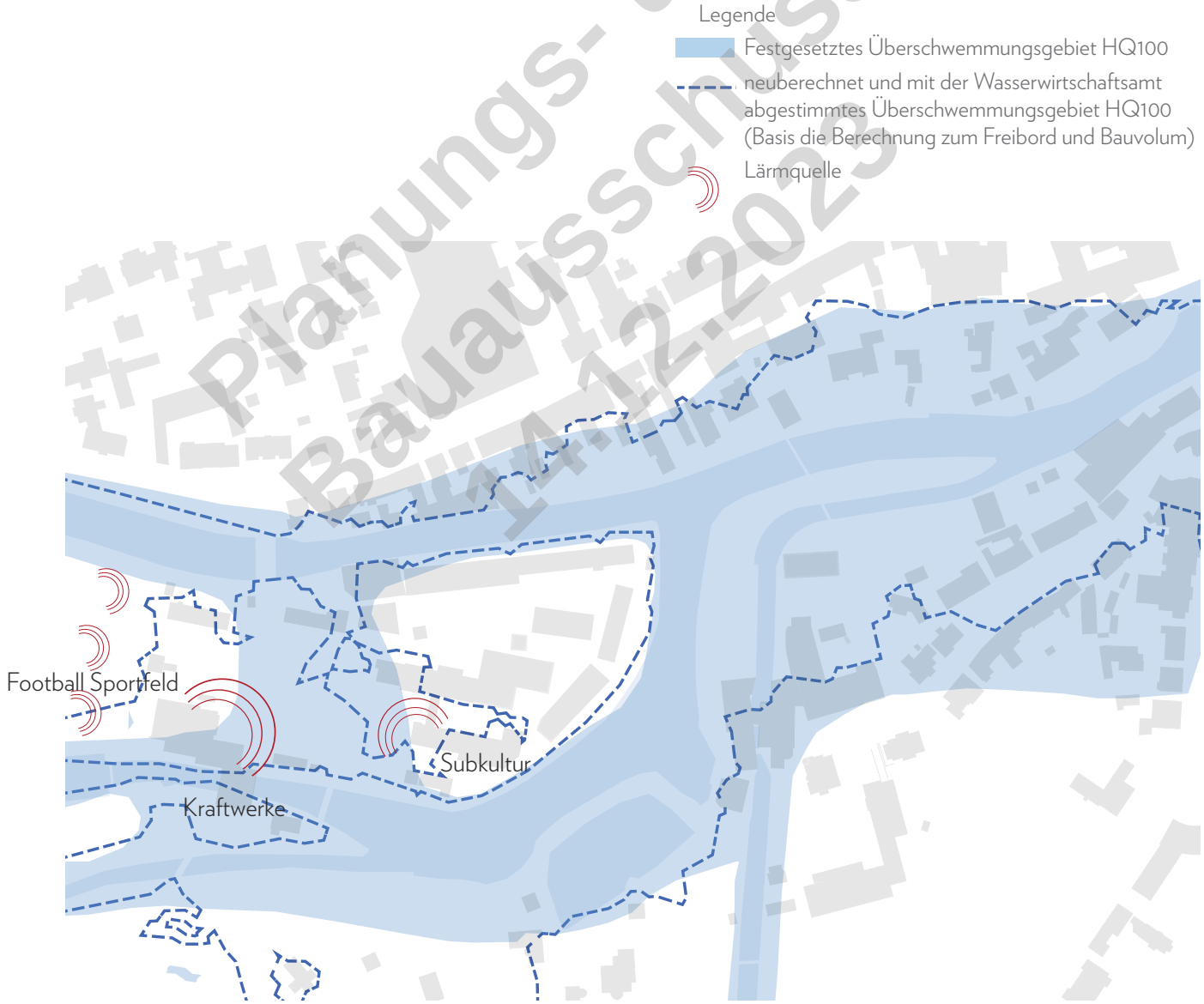
2.7 UMWELT UND EMISSIONEN

Überschwemmungsgebiet
Das Planungsgebiet liegt direkt an der Amper, dem Werkskanal und dem Obermühlenkanal. Große Teile davon liegen im Überschwemmungsbereich. Die genauen Flächen sind der entsprechenden Karte zu entnehmen. Im Projektgebiet ist mit einem jährlichen HQ100 von 518,0 müNHN zu rechnen.

In den Überschwemmungsbereichen sind die Vorgaben des Wasserwirtschaftsamts Münchens und des Sachgebiets Wasserrecht des Landratsamts Fürstenfeldbruck zu beachten, insbesondere bei den Themen Bauweise, Bauvolumen (für Gebäude und Änderungen im Freiraum), Entwässerung und Freibord über Brückenbau.

Lärm im Projektgebiet
Als Emissionsquellen im Projektgebiet zählen das Blockheizkraftwerk und Wasserkraftwerk, das Football Sportfeld sowie der Subkultur e.V. im Alten Schlachthof. Den größten Einfluss haben gelegentliche Veranstaltungen des Subkultur e.V. in den Nachtstunden, diese sind zu beachten und zu managen, besonders wenn sie in Kombination mit einer Sportveranstaltung stattfinden. Die Kraftwerke und das Football Stadion haben nur marginale Auswirkungen auf eine zukünftige Bebauung.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023



Überschwemmungsgebiet und Lärmquellen

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

3.0 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

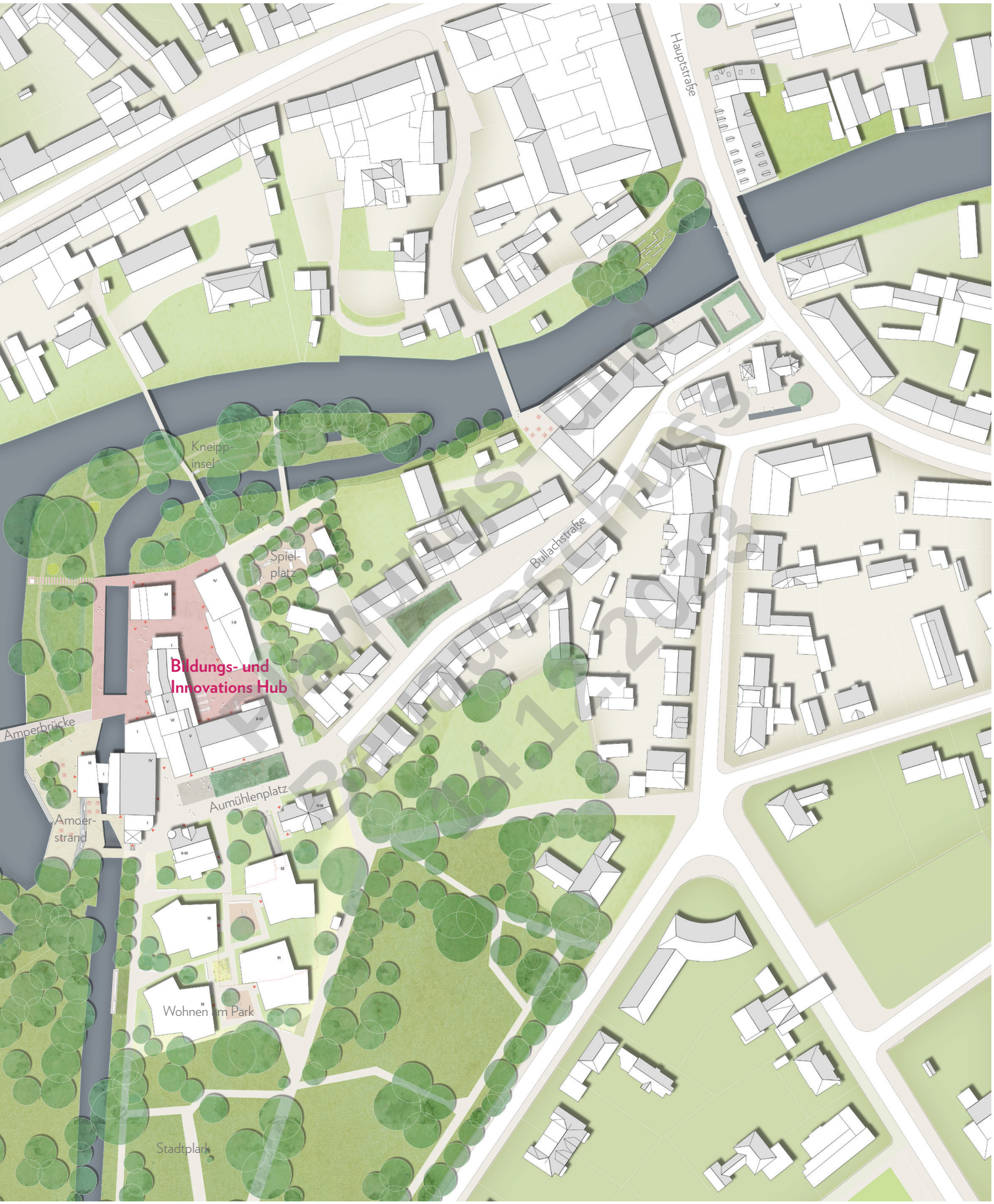


Planungs- und Baubeschluss 2025

3.1 FUNKTIONSPLAN



Planungsstand
Bauleitplanung



Rohbaubeginn
2041 2023

3.2 STÄDTEBAULICHE SETZUNG

Städebauliche Setzung
Das neue Stadtquartier zeichnet sich durch die Verbindung von Alt und Neu aus. Die historischen Gebäude werden ganz selbstverständlich in den Entwurf integriert und behutsam durch Neubauten ergänzt. Durch die überlegte Setzung der Gebäude entstehen klar definierte Stadträume, wie Höfe, Plätze und Gassen, welche eine positive Beziehung zum umgebenden Grün, wie den Stadtpark und das Amperufer, aufbauen.

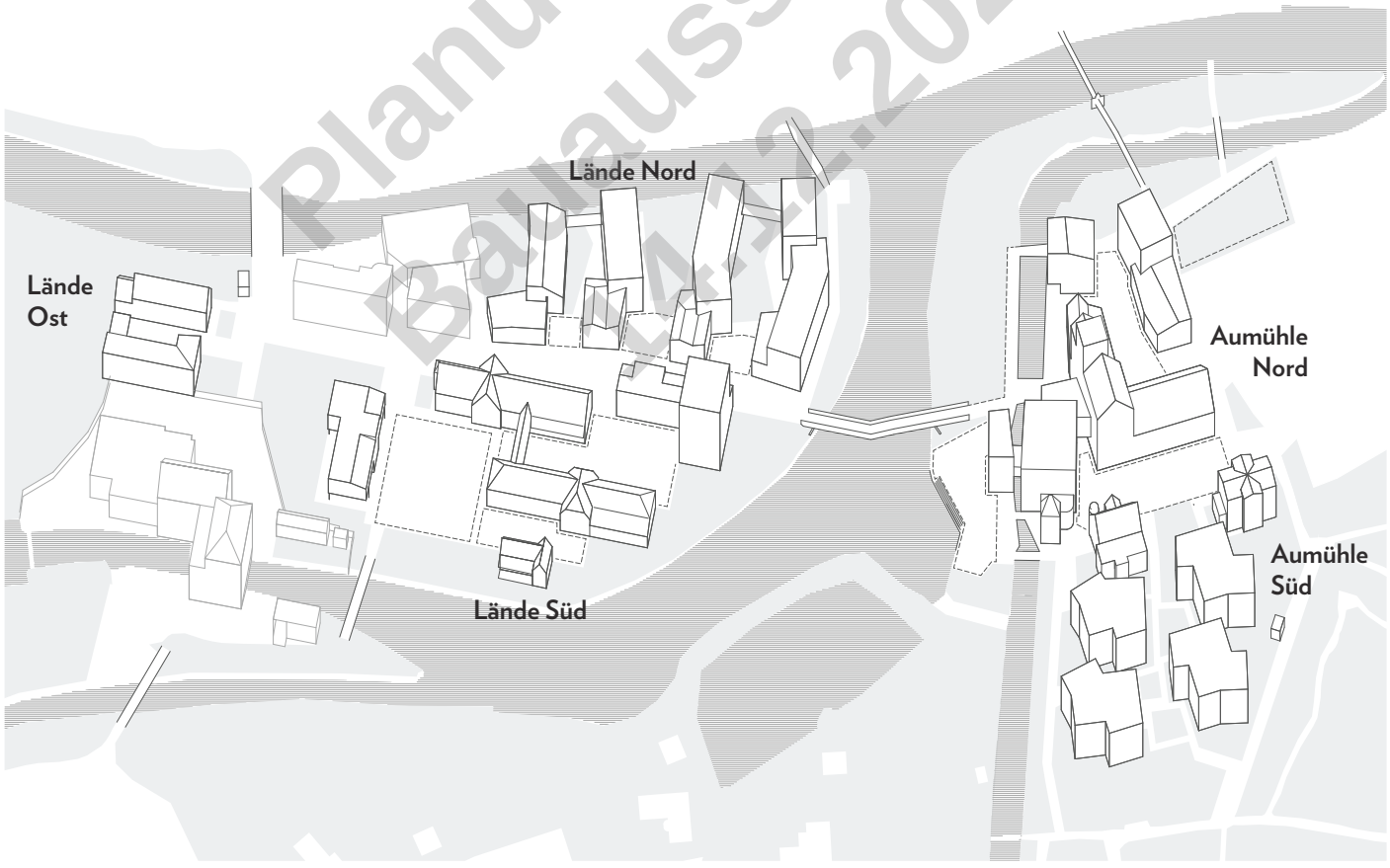
Das Quartier setzt sich aus vier kleineren Teilbereichen zusammen, die jeweils mit unterschiedlichen Architektursprachen auf ihren spezifischen Ort reagieren: die beiden Hubs um den Schlachthof und die Aumühle und die beiden Wohnquartiere am Stadtpark und das kreative Wohnen auf der Lände.

Gebäudehöhen
Die Neubauten sind hauptsächlich 3-geschossig (anleitbar mit Standleiter) und teilweise 2-geschossig, in den Bereichen, wo sie mit dem historischen Gebäudeensemble in den Dialog treten. An strategisch wichtigen Punkten wurden einzelne Gebäude mit 4 Geschossen geplant, die einen Blick über den Naturraum der Amper haben. Ein 5-geschossiges Gebäude auf der Lände bildet das Gegengewicht zur Aumühle am anderen Ende der neuen Brücke.

Städtebauliche Kennwerte
Das neue Quartier ist als „Urbanes Gebiet (MU)" vorgesehen. Die GFZ und GRZ des gesamten Quartiers, aber auch der einzelnen Bereiche, bleiben und innerhalb den durch die BauNVO vorgesehen Höchstwerten. Die städtebaulichen Kennwerte für die beiden Wohnbereiche liegen und den Maximalwerten für die WR oder WE.

Abstandsflächen
Die notwendigen Abstandsflächen werden in der Regel alle eingehalten, mit zwei Ausnahmen im Bereich Aumühle Süd und Aumühle Nord, was aus städtebaulicher Sicht begründet wird, um die richtige bauliche Beziehung zu dem Bestand herzustellen. Diese zwei Bereiche ermöglichen jedoch eine Planung, die gesunde Wohnverhältnisse ermöglicht.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023



3.3 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Projekt Eckdaten:

Projektgebiet:
47.500 qm
(davon Wasserfläche ca. 6.500 qm)

Vorgesehene Baufelder:
24.400 qm
entspricht ca. 51 % des Projektgebiets

Öffentliche Grünfläche:
9.140 qm
entspricht ca. 19 % des Projektgebiets



- **GF Neubau** **ca. 14.410 qm**
- **GF Bestand (Erhalt)** **ca. 7.990 qm**

Städtebauliche Kennwerte (Gesamtprojekt):

Geschossfläche (GF)

GF Neubau:	**ca. 14.410 qm**
GF Erhalt Bestand	**ca. 7.990 qm**
GF Gesamt	ca. 22.400 qm

Geschossflächenzahl:
GFZ = **ca. 0,92**

Grundflächenzahl:
GRZ (I) = **ca. 0,38**
GRZ (I+II) = **ca. 0,67**
(< 0,8 Kappungsgrenze)

Nutzungsfläche (nicht Wohnen):
ca. 7.880 qm
(geschätzt nach Faktoren)

Wohnfläche:
ca. 8.810 qm
(geschätzt nach Faktoren)

Anzahl Wohneinheiten **ca. 115**
davon ca. 100 Neubau
(geschätzt nach Faktoren)

Bereich Aumühle Nord

GF:		**ca. 6.760 qm**
davon Neubau		ca. 1.860 qm
GFZ	=	**ca. 1,65**
GRZ (I+II)	=	**ca. 0,80**

Bereich Aumühle Süd

GF:		**ca. 5.340 qm**
davon Neubau		ca. 4.510 qm
GFZ	=	**ca. 0,90**
GRZ (I+II)	=	**ca. 0,54**

Bereich Lände Nord

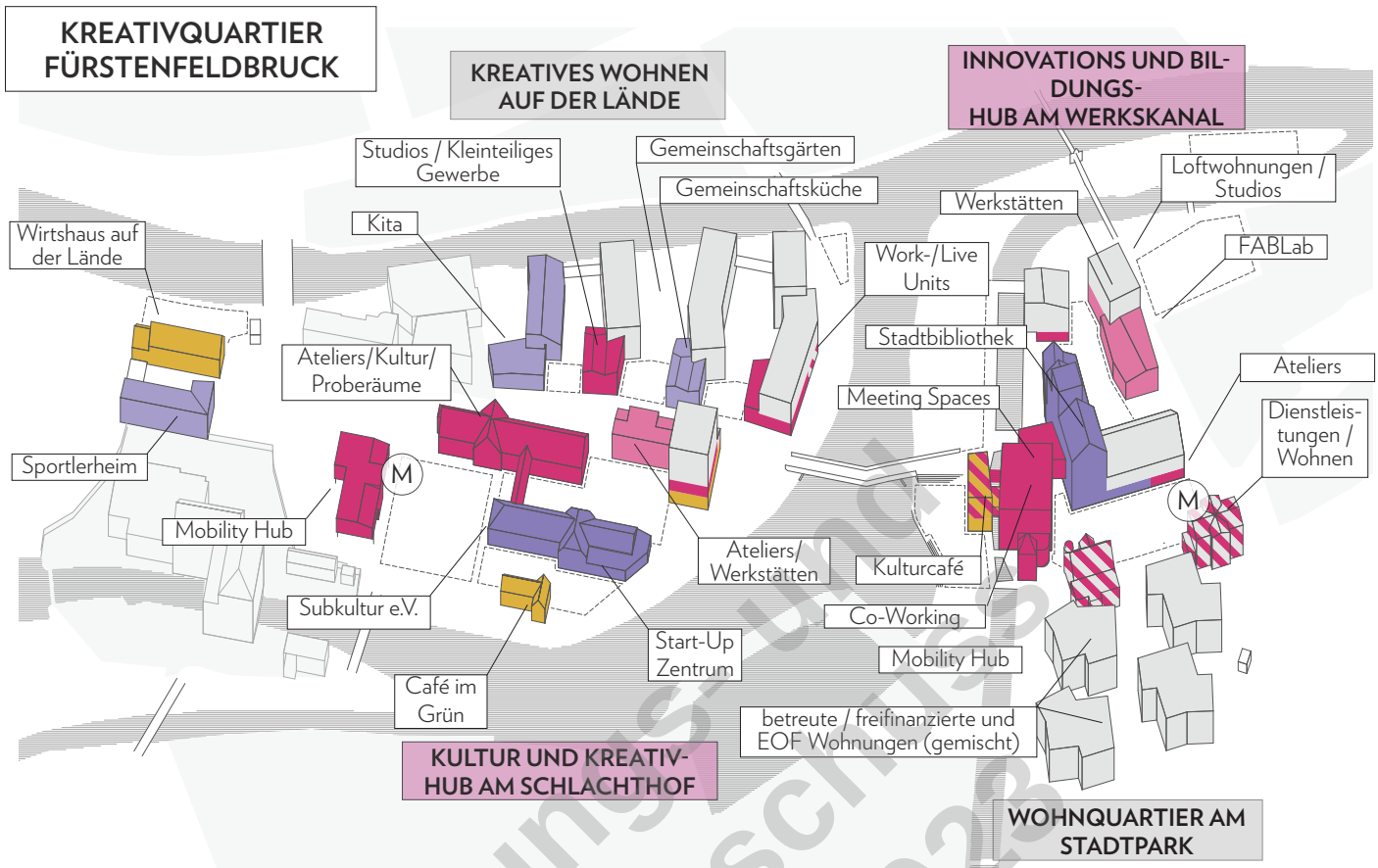
GF:		**ca. 5.530 qm**
davon Neubau		ca. 5.530 qm
GFZ	=	**ca. 1,08**
GRZ (I+II)	=	**ca. 0,60**

Bereich Lände Süd

GF:		**ca. 3.880 qm**
davon Neubau		ca. 2.030 qm
GFZ	=	**ca. 0,50**
GRZ (I+II)	=	**ca. 0,73**

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

3.4 NUTZUNGSMISCHUNG

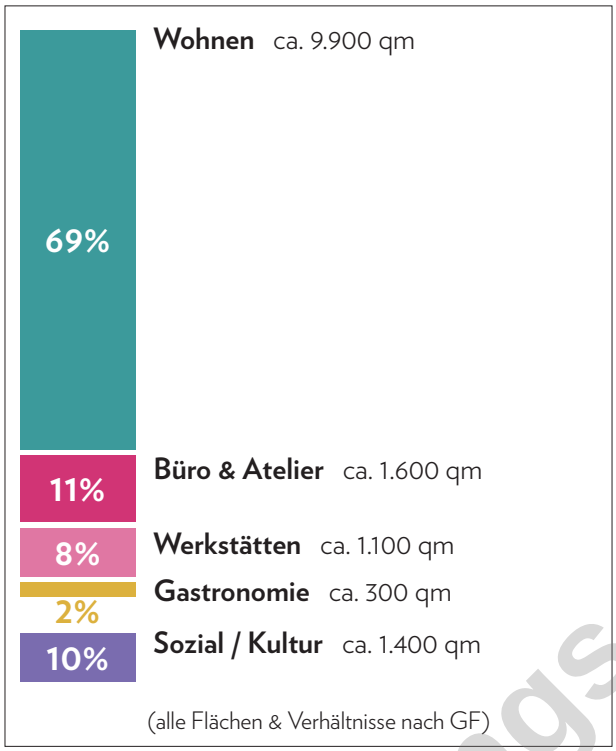


Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

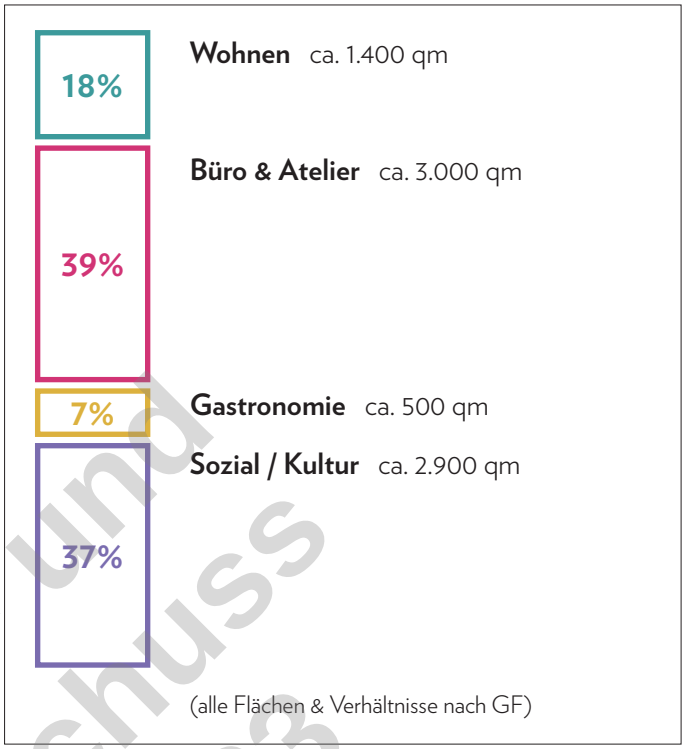
Der städtebauliche Entwurf schafft ein lebendiges, kreatives und innovatives Stadtquartier mit einer kleinteiligen Nutzungsmischung, bestehend aus zentrumnahen Wohnen, Kultur- und Kreativwirtschaft, Bildung, Gastronomie, Jugendkultur und Erholung. Die breite Mischung ermöglicht vielfältige Synergien zwischen den einzelnen Nutzungen und schafft somit ein kreatives Ökosystem.

Das Quartier setzt sich aus vier Bereichen zusammen, die alle unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte aufweisen: Im Innovations- und Bildungshub am Werkskanal wird die bestehende Stadtbibliothek durch Co-Working im Taubenhaus sowie einen Kreativhof mit Werkstätten, Work-Live Units und einem Fab-Lab ergänzt. Der Kultur- und Kreativhub am Schlachthof bindet die vorhandenen Aktivitäten der Subkultur mit ein und ergänzt diese durch Ateliers, Werkstätten, Räume für Start-Ups und Gastronomie. Das nördlich angrenzende ‚Kreatives Wohnen' auf der Lände schafft innovative Wohnformen für unterschiedliche Akteure, wie Baugruppen, Genossenschaften etc. Ergänzt wird das Wohnen durch Studios und kleinteiliges Gewerbe sowie vielfältige Gemeinschaftseinrichtungen und eine Kita. Das Wohnquartier am Stadtpark sieht unterschiedliche Wohnformen, inkl. betreutes Wohnen vor, welche durch die IGEWO GmbH & Co Wohnungsunternehmen KG realisiert werden.

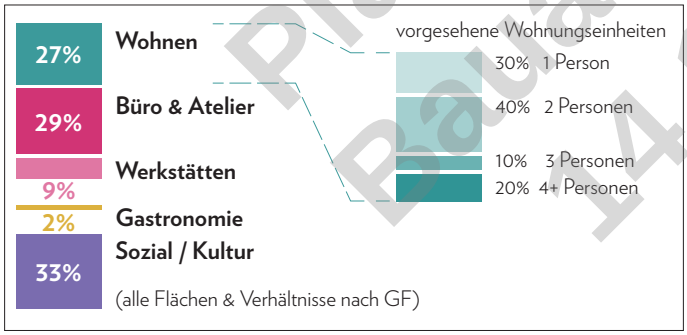
Neubau
(gesamt ca. 14.400 qm)



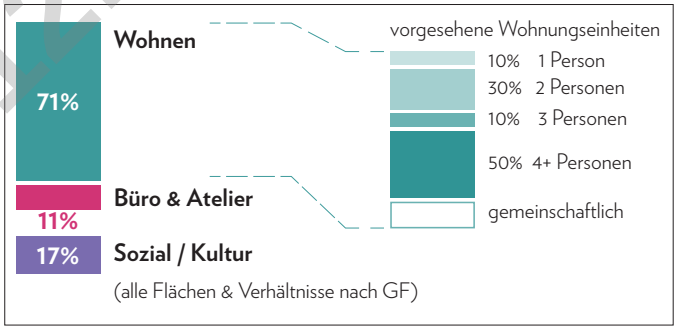
Bestand
(gesamt ca. 7.800 qm)



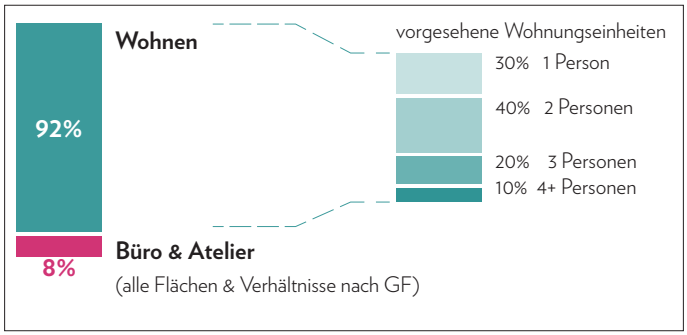
Aumühle Nord
Innovations- & Bildungshub - ca. 6.760 qm



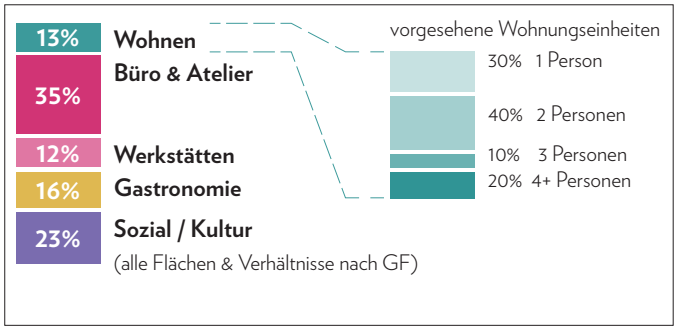
Lände Nord
Kreatives Wohnen - ca. 5.500 qm



Aumühle Süd
Wohnen am Stadtpark - ca. 5.340 qm



Lände Süd & Ost
Kultur & Kreativhub - ca. 4.500 qm



Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

4.0 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSKONZEPT



Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

4.1 HUBS ALS IMPULSGEBER

Zwei Hubs, die als Impulsgeber für die Kreativwirtschaft dienen, bilden das Herz des neuen Quartiers. Diese beiden mischgenutzten Hubs ergänzen sich, zeichnen sich jedoch durch ihre eigene Identität aus, die durch die bestehenden Ankernutzer geprägt sind.

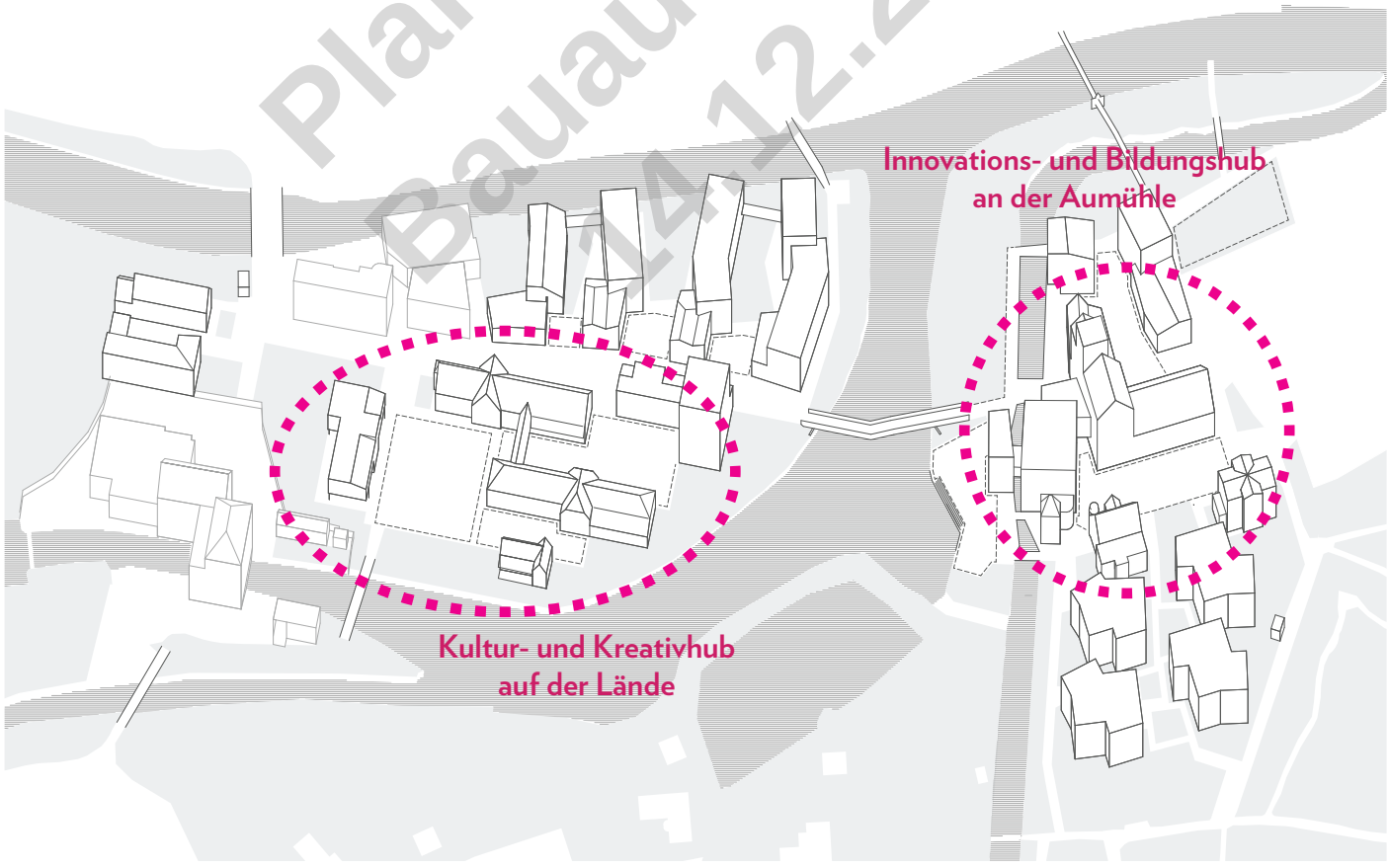
Der **Innovations- und Bildungshub** um die Stadtbibliothek in der Aumühle: Ein neues, flexibel nutzbares Gebäudeensemble mit einer belebten Erdgeschosszone ergänzt die bestehende Stadtbibliothek, formt einen kreativen Hof aus und bildet einen Kopf zur Auenlandschaft. Hier wird produziert und gewohnt. Es entsteht ein Ort des Wissenstransfers und Prototyping, als innovative Ergänzung zur Bücherwelt der Bibliothek.

Der **Kultur- und Kreativhub** um die Subkultur auf dem historischen Schlachthofgelände: Der ehemalige Schlachthof mit seinen historischen Gebäuden hat einen starken Charakter und wird seine eigene Identität haben, die auf kulturellen, kreativen und Start-Up Nutzungen basiert sein soll. Der Impulsgeber Subkultur e.V. wird ergänzt durch weitere Nutzungen der Kultur- und Kreativwirtschaft sowie Gewerbe.

Prinzipien für Kreativräumen:

- Synergien ermöglichen
- Doppelbelegung bevorzugen
- Gemeinschaftsbereiche anbieten
- Flexible Aufteilung erlauben
- Platz für größere Events machen
- Kritische Masse erreichen!





Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Gebäudefamilien

Die spezifische Identität und der Charakter der unterschiedlichen Teilbereiche im Planungsgebiet wird durch die Identifizierung von Gebäudefamilien verstärkt, die aufgrund ihrer ähnlichen Bebauungsstruktur eine Guppe bilden. Diese Gebäudefamilien setzen sich teilweise aus einer Mischung von Alt und Neu zusammen und geben somit dem historischen Gebäudebestand eine besondere Rolle in der städtebaulichen Setzung des gesamten Entwurfs. Der Charakter jeder Gebäudefamilie ist spezifisch, aber respektiert den Charakter der angrenzenden Familien. Die einzelnen Charakterzonen teilen eine architektonische Sprache in Form von Materialität, Farbe, Proportionen oder Details.



Gebäudefamilien mit unterschiedlichen Charakteren

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023



An der Schnittstelle zwischen den Höfen des Kreativen Wohnens Lände Nord und dem Schlachthof bzw. Kultur- und Kreativ Hub.

4.3 PROZESSUALE ENTWICKLUNG

Das neue urbane Kreativquartier setzt sich aus verschiedenen Teilbereichen zusammen, die sich durch unterschiedliche Schwerpunkte, Stärken und Charaktere auszeichnen. Die städtebauliche Strategie sieht eine fortlaufende prozessuale Transformation vor, so dass sich schrittweise eine atmosphärische und programmatische Vielfalt innerhalb des neuen Kreativquartiers entwickeln kann. Als Katalysatoren für diesen Prozess sehen wir zwei Aktivitätshubs vor: den „Innovation/ Wissen/Prototyping"- Hub am Werkskanal und den „Kultur/ Start-Up/ Makers" - Hub um den Schlachthof. Die Aktivitäten dieser beiden Bereiche komplementieren sich und formen ein lebendiges, kreatives und innovatives Quartier.

Die prozessuale Entwicklung erfolgt in vier Phasen. Für mehrere Informationen (inkl. Abbildung Phasen 3 und 4) siehe Zwischennutzungsstudie.

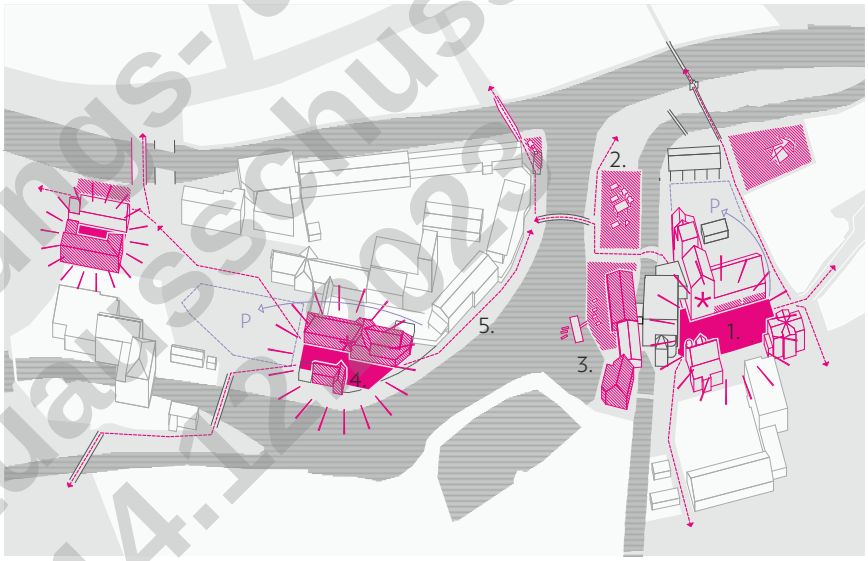


Zwischennutzungen am Schlachthof

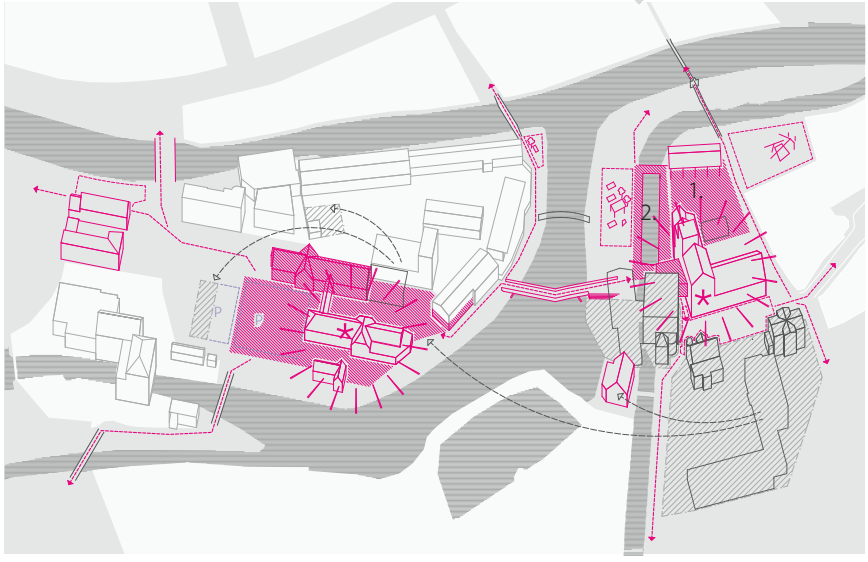
Phase 1: Impulse setzen!

In einer ersten Phase wird der Ort aktiviert, es werden gezielte Impulse gesetzt, die Kultur- und Kreativschaffende anziehen:

- Veranstaltungen und Aktionen formen die Grundlage einer neuen Identität
- Aktivitäten werden strategisch konzentriert, um eine kritische Masse und Stimmung aufzubauen
- Gezielte Öffnung von neuen Wegen und der Abbau von Barrieren
- Interventionen bleiben spontan und offen



Planungs- und Bauausschuss 14.12.2021



Phase 2: Verfestigen!

In der zweiten Phase haben sich der Schlachthof und der Werkskanal zu lebendigen und vielfältigen Orten in der Stadt entwickelt.

- Die „Ankernutzer" (Bibliothek und Subkultur e.V.) werden verfestigt.
- Strategisch kritische Infrastruktur, sowie Freiräume werden aufgebaut
- Umbau und Umnutzung von Gebäuden an strategisch wichtigen Orten
- Es werden zum ersten Mal größere Feste auf den neu gewonnenen Freiflächen organisiert.

Phase 3: Wachsen!

- Das Quartier entwickelt seine eigene Dynamik durch das Ansiedeln neuer Nutzungen.
- Die ersten Bereiche des Quartiers werden fertiggestellt.
- Der Bauhof wird verlegt und die Bauarbeiten der letzten Bauphasen beginnen.
- Das Wegenetz in den angrenzenden Stadtteilen sowie entlang des Flusses wird ausgebaut

Phase 4: Kreativ bleiben!

- Die letzten Bereiche des Quartiers werden ausgebaut und fertiggestellt.
- Die Dynamik aus den Entwicklungsphasen des Quartiers sollte erhalten bleiben.
- Die Nutzung der Räume bleibt flexibel.
- Plätze für Veranstaltungen, Feste und gemeinschaftliche Nutzungen sollten freigehalten werden.

Planungs- und Bauausschuss 12.12.2023



Zwischennutzungen am Amper-Ufer zwischen Amper und Werkskanal

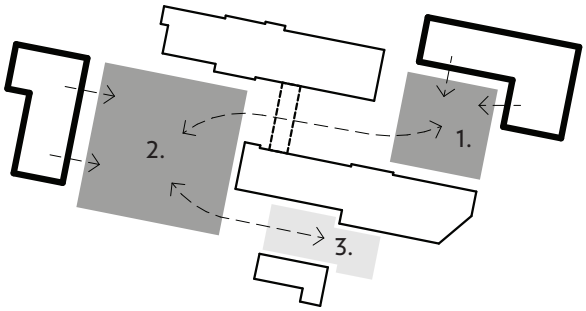
4.4 KULTUR- UND KREATIVHUB AUF DER LÄNDE

Ein Hub auf dem ehemaligen Schlachthofareal

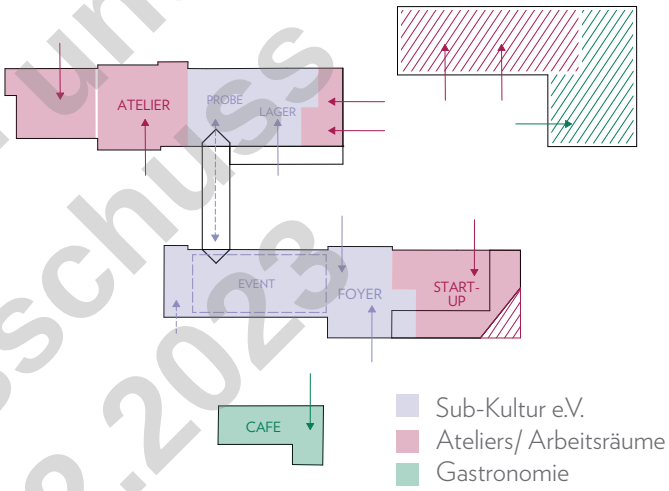
Durch sorgfältige bauliche Ergänzungen der historischen Gebäude des ehemaligen Schlachthofs, entsteht ein neues Gebäudeensemble mit einer positiven Adressbildung nach Osten und Westen. Die Neubauten formen zwei identitätsstiftende Plätze: einen größeren, mulitfunktionalen „Festplatz“ im Westen, der sowohl für Veranstaltungen als auch im Alltag als Parkplatz genutzt werden kann und einen kleineren „Kreativplatz“ im Osten, der sowohl eine funktionale (als Treffpunkt) als auch eine repräsentative Rolle (als Addressbildung) im Herzen des Kreativhubs einnimmt. Die beiden Plätze werden im Süden durch einen „Musikhof“ ergänzt, der als Eingangsbereich und Außenfläche für die Subkultur dient und einen Übergang zum grünen Ufer schafft.

Der Subkultur e.V. bleibt der Anker des Hubs. Die Kapazitäten der Veranstaltungen werden erhöht und ihre Räumlichkeiten durch Foyer, Backstagebereich, Proberäume, Lager und Werkstatt erweitert, um die Aktivitäten zu professionalisieren. Der Subkultur e.V. wird die neuen Räumlichkeiten auf für andere Gruppen und Nutzer im Quartier zur Verfügung stellen. Die Zugänge zur Subkultur sollten sowohl vom Kreativplatz als auch vom Musikhof möglich sein.

Die anderen Räumlichkeiten im Hub sind hauptsächlich für altelierartige Arbeitsräume vorgesehen, teilweise für Start-Ups. Zusätzliche gastronomische Angebote sind als „Cafe im Grünen“ in der Alte Pferdemetzgerei und als Restaurant im Neubau vorgesehen. Die zwei wichtigsten Faktoren für die weitere Entwicklung sind das Erreichen einer kritischen Masse von Aktivitäten und die regelmäßige Aktivierung der Räume zu allen Tages- und Wochenzeiten.



Schlachthofsareal
Drei neue Freiräume: Kreativhof (1.), Festplatz (2.), und Musikhof (3.)



Nutzungszenario für Altbau
ca. 500 qm NUF für Subkultur, ca. 600 qm NUF für Start-Ups und Ateliers, plus ein „Cafe im Grünen“

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023





Nutzungsmischung für einen Kultur- und Kreativhub

Musik und „Event“ Räume für die Subkultur e.V.

Multifunktionale Veranstaltungsräume für Musik und andere kulturelle Events, plus Foyer, Bar, Backstage, Neben- und Proberäume

Größe: Für 100 bis 200 Besucher
Aktivität: hauptsächlich abends / Wochenende (Proberäume evtl. tagsüber)

Hybridnutzungen (Vereins- und Seminarräume)

Räume, die für gewerbliche sowie soziale, gemeinschaftliche Nutzungen (in kleineren Gruppen) oder für Ausstellungen genutzt werden können.

Einheiten: 50 bis 150 qm
Aktivität: tagsüber und abends

Ateliers

Flexible Arbeitsräume, die als Werkstätten oder Büros ausgestattet werden können, inkl. Platz für Pop-Up Gewerbe, Start-Up Zentrum

Einheiten: 15 bis 150 qm (unterteilbar)
Aktivität: hauptsächlich tagsüber

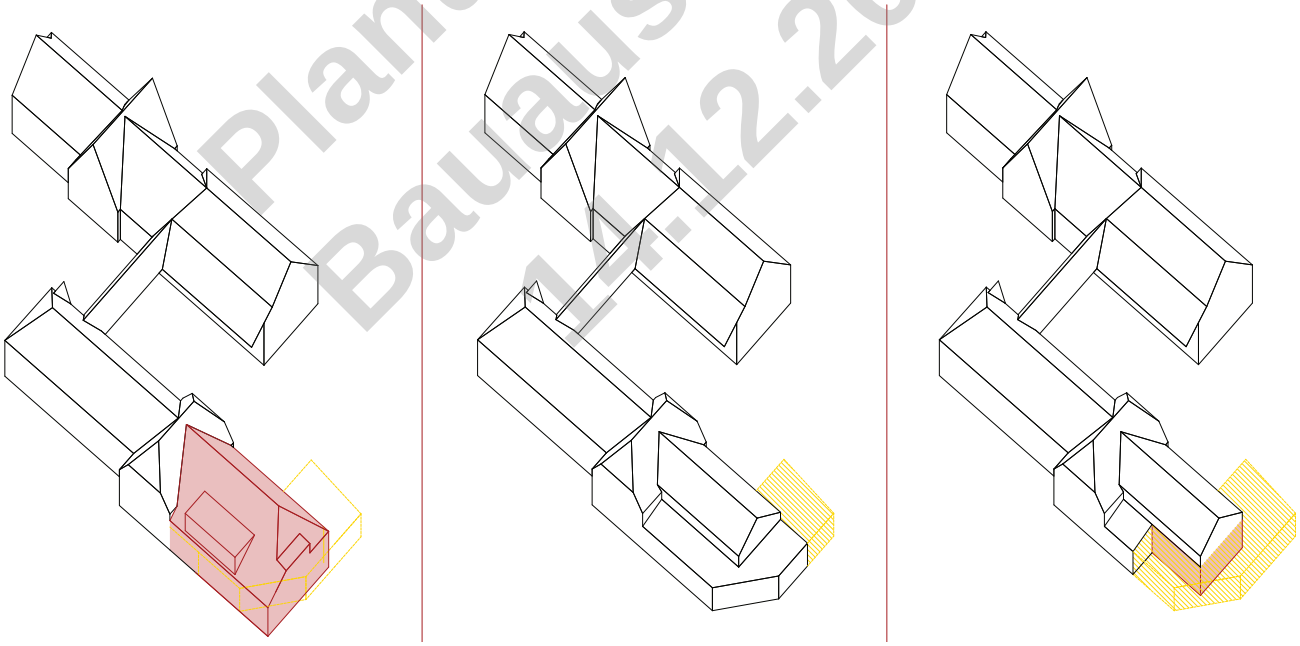
Gastronomie (Restaurant, Café im Grünen)

Dienen als Treffpunkte für alle Nutzergruppen, ziehen Besucher von ausserhalb des Quartiers an.

Einheiten: 50 bis 200 qm (unterteilbar)
Aktivität: hauptsächlich am Wochenende, Mittagspause, abends

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Alternativen für die Anpassung der 1950er Erweiterung des Schlachthauses



Variante: Neuer Dachstuhl
bis zu 7 Büroeinheiten plus Gemeinschaftsfläche

Variante: Weitgehender Erhalt des Bestands
bis zu 5 Büroeinheiten plus Gemeinschaftsfläche

Variante: Abriss des Bestands
bis zu 3 Büroeinheiten plus Gemeinschaftsfläche

4.5 INNOVATIONS- UND BILDUNGSHUB AN DER AUMÜHLE

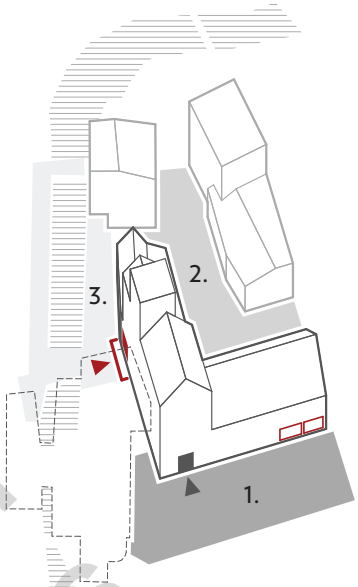
Ein Hub um die Bibliothek am Werkskanal

Auf dem Innovations- und Bildungshub an der Aumühle zwischen Werkskanal und Aumühlenplatz entsteht eine lebendige, kreative Szene mit der bestehenden Stadtbibliothek im Zentrum. Ein neues, flexibel nutzbares Gebäudeensemble ergänzt das Angebot der Bibliothek, die als Treffpunkt und Partner für die neuen Akteure dienen soll.

Durch die Aufwertung des Freiraums, die neue Verbindung zur Lände und das Potential für einen Lesegarten, ergeben sich viele neue Möglichkeiten für die Bibliothek auf der Seite des Werkskanals. Ein neuer, zweiter Zugang sollte auf dieser Seite geschaffen werden. Ein Umplanung der Erdgeschossbereiche der Stadtbibliothek ist empfehlenswert, um das Café in die Nähe des neuen Eingangs und den Lesegarten zu verlegen.



Neuer öffentlicher Raum und evtl. Lesegarten am Werkskanal - Hier treffen die Kreativwirtschaft und die Landschaft aufeinander.



Kreativhub am Werkskanal

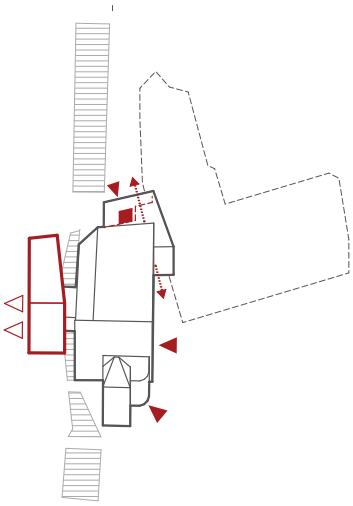
Um drei neue Freiräume geplant : den aktivierten Aumühlenplatz (1.), dem neuen Innovationshof (2.), und neu aufgertete öffentliche Räume am Werkskanal (3.)

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

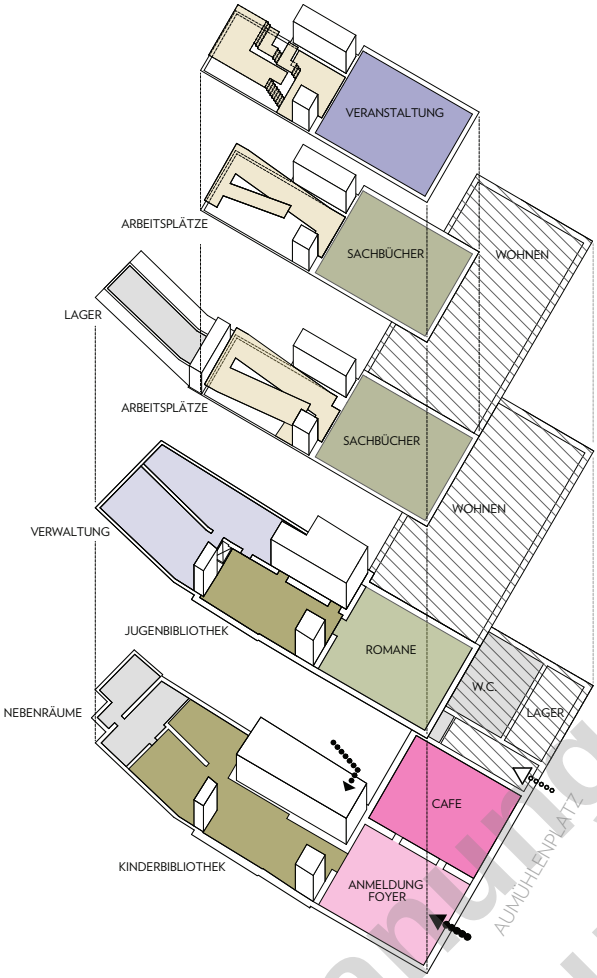
Taubenhaus

Das Nutzungskonzept für das Taubenhaus bleibt im Rahmenplan relativ offen. Wichtig ist jedoch, dass ein Konzept für das gesamte Gebäudeensemble entwickelt wird. Als Nutzung vorgesehen sind hauptsächlich Arbeitsräume, zum Beispiel als Start-Up Zentrum oder Co-Working Räume, aber auch Wohnungsbau, größere Büros, Werkstätten, ein Café oder eine Kantine, die Erweiterung des Stadtbibliothek oder freizeitorientierten Nutzungen in Teilen des Gebäudes wären möglich.

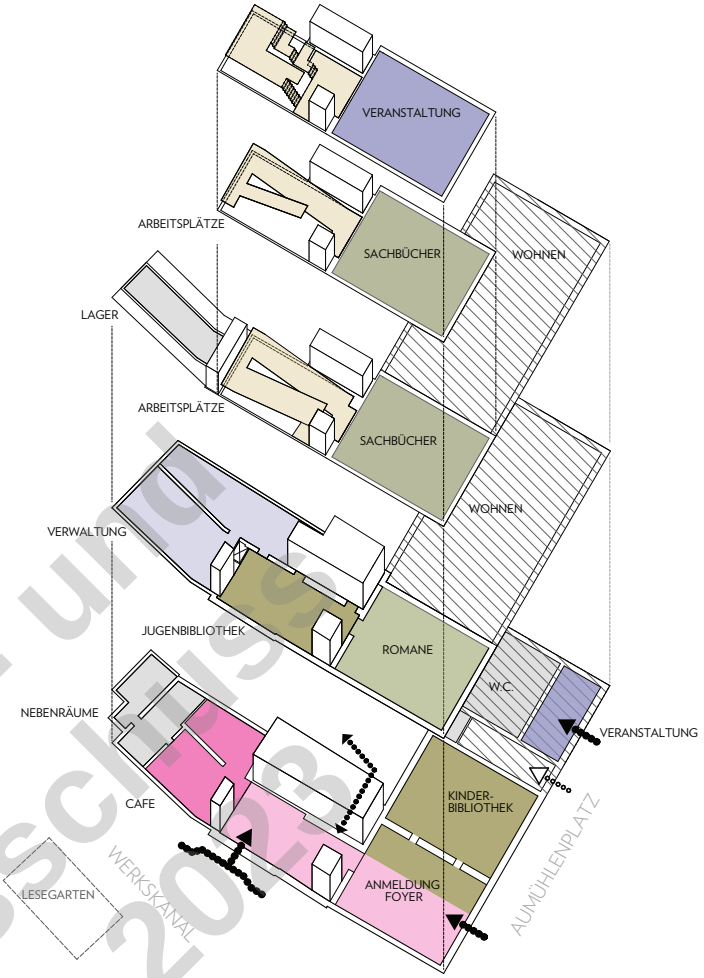
Das Taubenhaus wird durch einen Neubau, der eine direkte Verbindung zum Amperufer und die Wasserlandschaft ermöglicht, ergänzt. Die Erschließung ist über mehrere Eingänge (inkl. zum Werkskanal) angedacht, um so viel öffentlichen Raum, wie möglich zu aktivieren.



Umbau Tabenhaus mit Zugängen vom Aumühlenplatz und Werkkanal, Erweiterungbau im Westen ermöglicht einen direkten Ausgang zum Amperufer



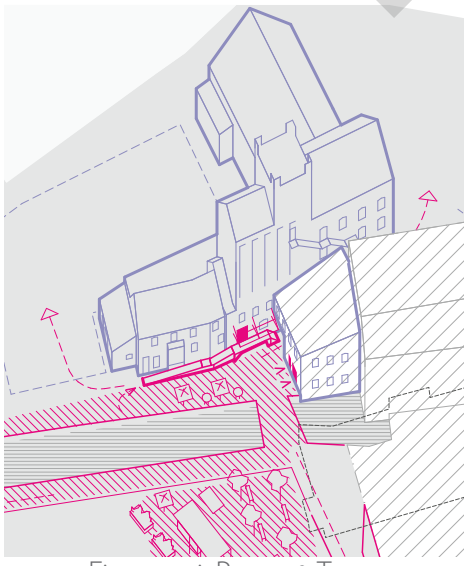
AktuelleNutzungsverteilung der Stadtbibliotheks



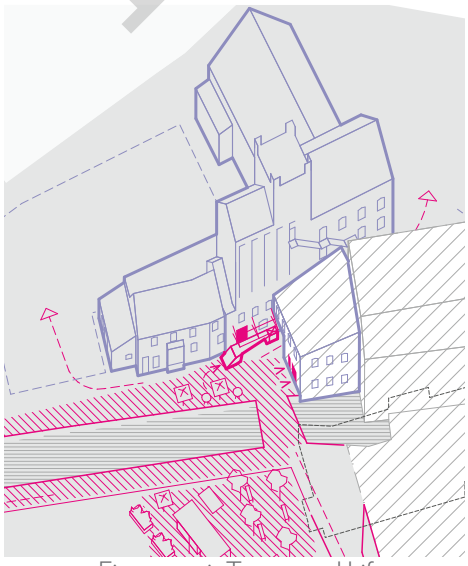
Vorschlag zur geänderten Anordnung der Stadtbibliothek mit neuem zusätzlichen Eingang vom Werkskanal

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

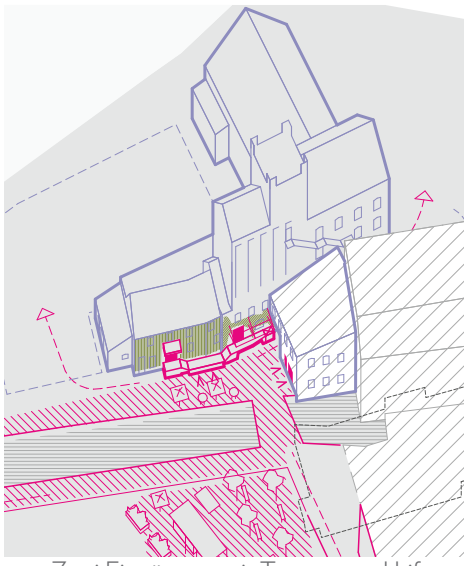
Alternative Anordnungen für einen neuen Bibliothekseingang am Werkskanal



Eingang mit Rampe & Treppe



Eingang mit Treppe und Lift



Zwei Eingänge - mit Treppen und Lift

4.6 WOHNEN AM PARK - AUMÜHLE SÜD

Wohnquartier am Stadtpark

Südlich der Aumühle entsteht ein neues Quartier mit gemischten Wohnformen am Übergang zwischen Stadt und Park. Das neue Quartier am Park hat eine eigene Identität mit seiner besonderen Lage am Park und Kanal. Die Typologie der historischen „Villa am Park“ wird ergänzt und neuinterpretiert. Die neuen Gebäude schaffen eine Beziehung zum Park und den Gartenräumen im Quartier. Dabei werden die beiden denkmalgeschützten Villen städtebaulich integriert.

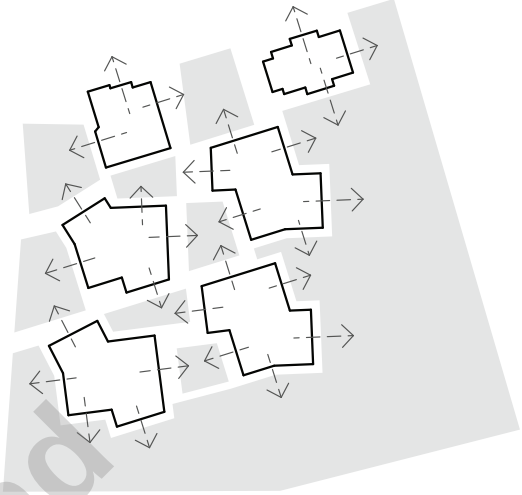
Städtebauliche Ziele für die Bebauung in diesen Bereich sind:

- Städtebauliche Integration der beiden denkmalgeschützten Villen
- Schaffen einer positiven Wohnsituation durch eine direkte Verbindung und den Blick ins Grün
- Ermöglichen einer Durchlässigkeit (stufenfrei) für Fußgänger vom Aumühlenplatz zum Park

Die Nutzungsmischung in diesem Teilbereich besteht fast ausschließlich aus Wohnen, nur in den beiden historischen Villen wird zusätzlich auch Arbeiten vorgesehen. Das Wohnen besteht mit jeweils einem Drittel aus den folgenden drei Wohnformen: betreutes Wohnen, freifinanzierte Wohnformen und Wohnen mit einkommensorientierter Wohnraumförderung.

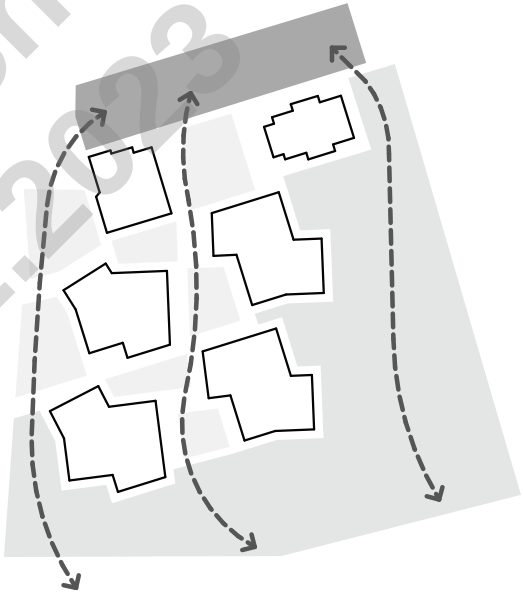


Neuer Wohnstandort „Wohnen am Park“



Wohnen am Park

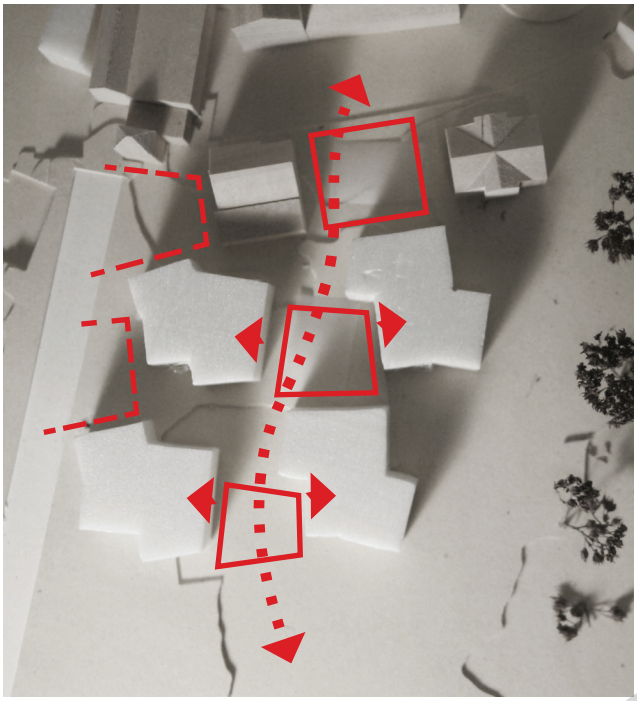
Ausformung von allein stehenden Baukörpern als ‚Villen am Stadtpark‘ mit Ausblick ins Grüne



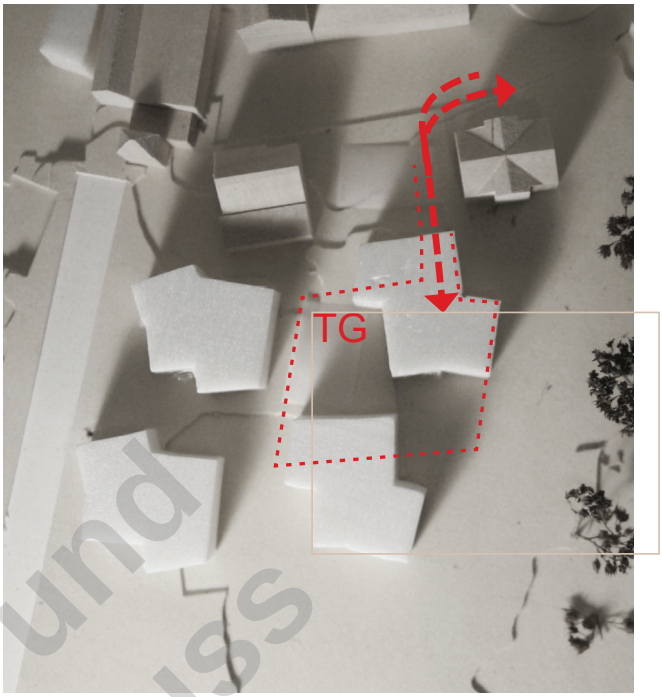
Zugang im Park

Offene Wege führen durch den Bereich Aumühle Süd vom Aumühlenplatz zum Stadtpark, die Wegeführung des Quartiers ist als Erweiterung des Park-Wegenetz zu lesen.

Planungs- und Bauausschuss 12.2.2023



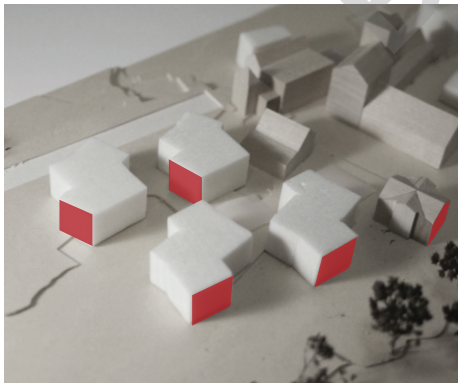
Adressbildung
Die Haupteingänge zu den Gebäuden erfolgen von informellen grünen Höfen entlang der zentralen Route



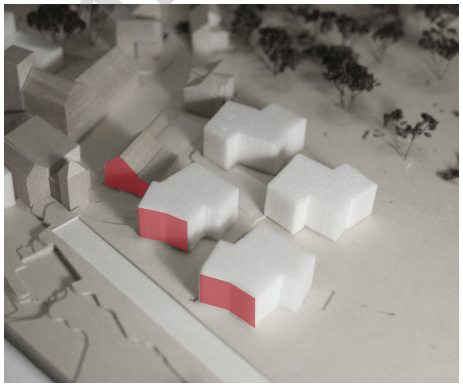
Tiefgarage
Die Stellplätze sind in einer Tiefgarage verortet. Die Zufahrt vom Aumühlenplatz erlaubt ausreichend Abstand zu den zwei historischen Villen mit Ausbildung eines Gartens.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Prinzipien für die Kubatur der Neubauten



Fassadenlänge 12 bis 17 m



Wiederholungsfaktor am Werkskanal



Zuordnung der Fassaden zum Aumühlenplatz

4.7 KEATIVES WOHNEN - LÄNDE NORD

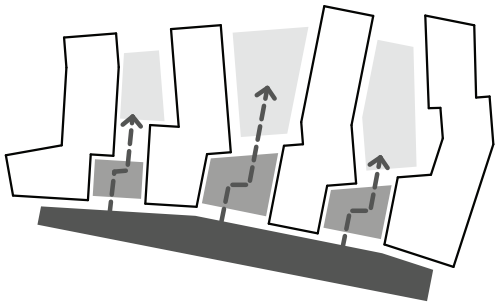
Kreatives Wohnen auf der Lände

Im nördlichen Bereich der Lände soll ein kreatives, mischgenutztes Wohngebiet mit einer neuen Kita entstehen. Hier kommen die Kreativwirtschaft und das Wohnen zusammen und werden in einer neuen Nachbarschaft integriert.

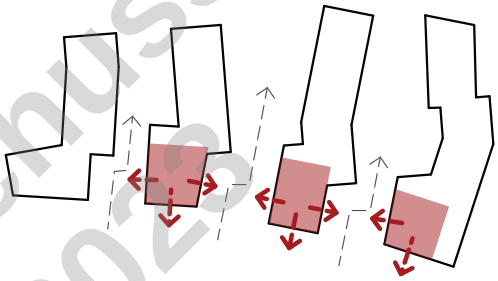
Die Gemeinschaft und die Integration von kreativen Arbeitsräumen spielt in dem Konzept eine große Rolle. Die Entwicklung des Gebietes wäre sowohl durch eine Genossenschaft, Baugruppe oder durch einen frei-finanzierten Investor möglich. Jedoch ist es wichtig, dass für den ganzen Bereich der Lände Nord ein zusammenhängendes Projetkonzept entwickelt wird. Dabei können die einzelnen Gebäude auch mit unterschiedlichen Wohnformen (z.B. als Baugruppe) versehen werden.

Die städtebauliche Setzung der neuen Gebäude ermöglicht eine klare Abstufung zwischen den öffentlicheren, kreativen Nutzungen im Süden und den privaten Wohnnutzungen im Norden über differenzierte Räume der gemeinschaftlichen Nutzung.

Es ist wichtig, dass in diesen Projektbereich mehrere unterschiedliche Wohnformen und -einheitsgrößen entwickelt werden, um ein dynamische Nachbarschaft zu generieren. Die Gebäudeformen ermöglichen eine Vielzahl von unterschiedlichen Wohntypologien wie Maisonetten, Work-Live Units, Clusterwohnungen. Als Teil des Rahmenplans wurden drei Szenarien auf Basis von Etagenwohnung, Maisonettewohnungen und Reihenhäuser (siehe gegenüber) getestet. Bevorzugt wird eine hybride Lösung, die aus allen drei Typologien besteht.



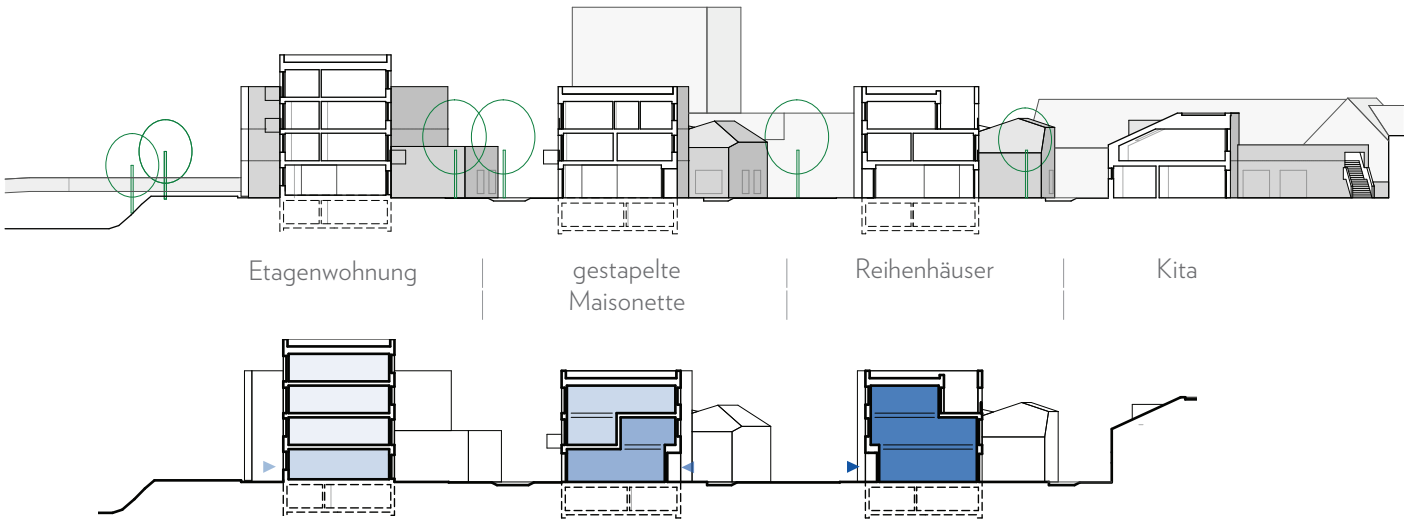
Freiraum Lände Nord
Abstufung von öffentlichen / gemeinschaftlichen / privaten Räume



Aktive Räumlichkeiten
Gemeinschaftsräume und Ateliers flankieren die gemeinschaftlichem Eingangshöfe an dei strategisch wichtigen Übergangen zum öffentlichen Raum

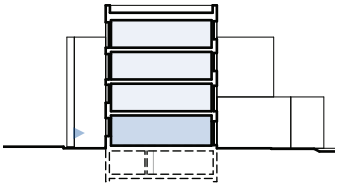
Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Ost-West Schnitt mit bevorzugter typologischer Mischung

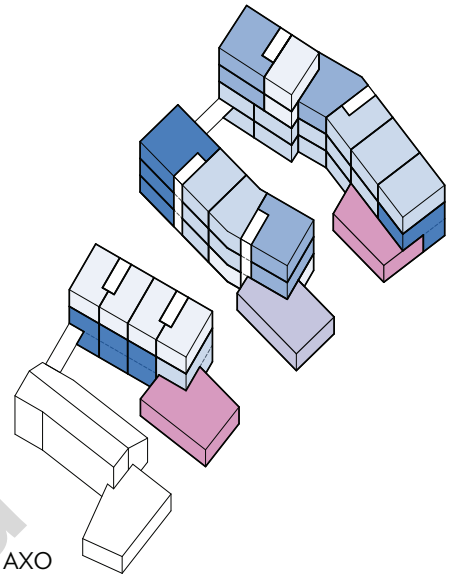


Variante - Etagenwohnungen

- mehr Einheiten als andere Varianten
- gut passend für 4-geschossige Anteil
- Adressbildung die Einheiten / Übergang von gemeinschaftlich ins Privat weniger gut gelöst als bei andere Varianten



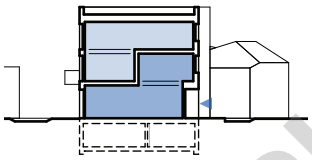
Wohnungstyp	WF	Anzahl	Anteil
2 Zimmer	45-60qm	8	21%
3 Zimmer	60-80qm	16	42%
4 Zimmer	80-95qm	7	18%
5 Zimmer	95-110qm	7	18%
6 Zimmer	110-130qm	-	-
	gesamt	38	100%



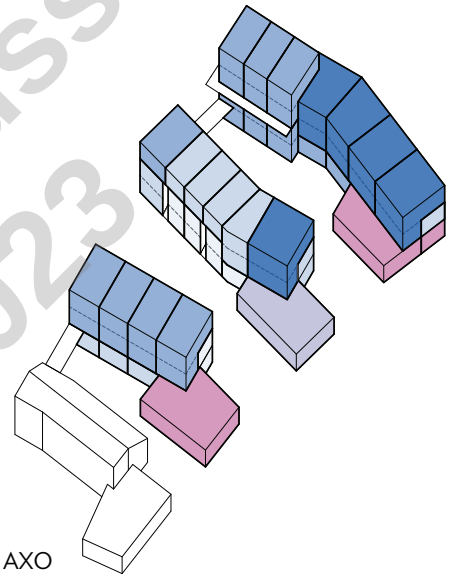
AXO

Variante - gestapelte Maisonetten

- gut passend für alle 3-geschossige Anteil
- kann für unterschiedliche Situationen (z.B. übergang zur Gemeinschaftsräume oder Work-Live Einheiten) gut angepasst werden
- Reihenhaus-artige Adressbildung möglich
- gute Spannbreite von Einheitsgrößen möglich



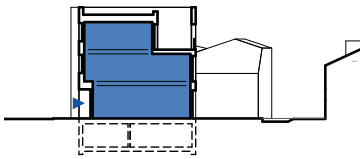
Wohnungstyp	WF	Anzahl	Anteil
2 Zimmer	45-60qm	5	15%
3 Zimmer	60-80qm	11	32%
4 Zimmer	80-95qm	13	38%
5 Zimmer	95-110qm	5	15%
6 Zimmer	110-130qm	-	-
	gesamt	34	100%



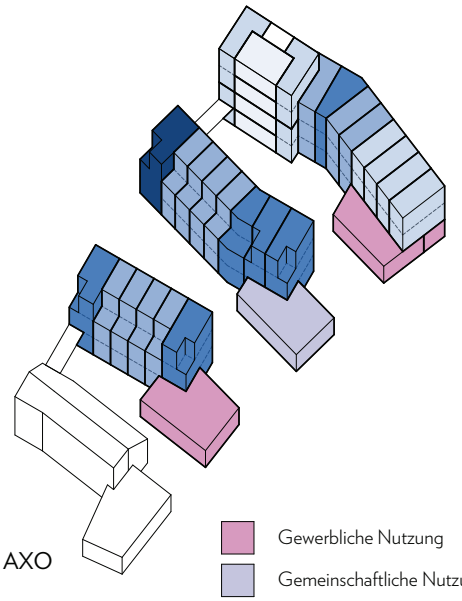
AXO

Variante - Reihenhäuser

- gut passend für alle 3-geschossige Anteil,
- nicht passend für 4-geschossige Anteil
- Gute Adressbildung, bzw. Übergang von gemeinschaftlich ins privat



Wohnungstyp	WF	Anzahl	Anteil
2 Zimmer	45-60qm	4	13%
3 Zimmer	60-80qm	8	27%
4 Zimmer	80-95qm	11	37%
5 Zimmer	95-110qm	6	20%
6 Zimmer	110-130qm	1	3%
	gesamt	30	100%



AXO

Gewerbliche Nutzung

Gemeinschaftliche Nutzung

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

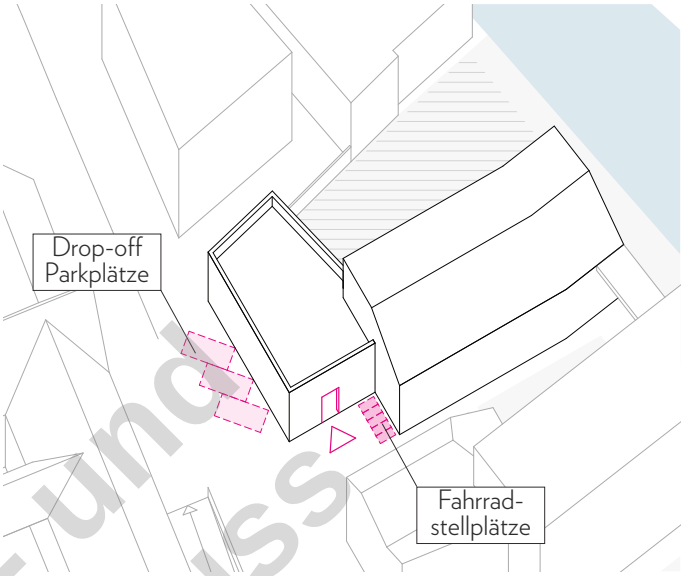
4.8 KITA - LÄNDE NORD

Konzept Kita

Die Kita gehört zum Teilgebiet Lände Nord, hat aber ein eigenes Grundstück und kann unabhängig von den anderen Planungen geplant und betrieben werden. Vorgesehen ist ein Kindertagesstätte mit 2 Kindergartengruppen mit bis zu 50 Kinder und 2 Krippengruppen mit bis zu 25 Kindern.

Der Eingang erfolgt über den Vorplatz im Süden, wo Abstellplätze für Fahrräder und Lastenräder vorgesehen sind. Zwei Stellplätze zum Bringen und Abholen sind direkt vor dem Gebäude geplant, drei weitere Stellplätze für die Mitarbeiter befinden sich in der Tiefgarage unter der Lände Nord.

Die Spielfläche für die Kita im Außenraum befindet sich im Hof und auf dem Dach des eingeschossigen Gebäudeteils, damit werden ca. 600 qm Freifläche erreicht. Geplant ist eine direkte Verbindung zwischen der Spielfläche im Hof und den Gruppenräumen im Hauptriegel des Gebäudes.

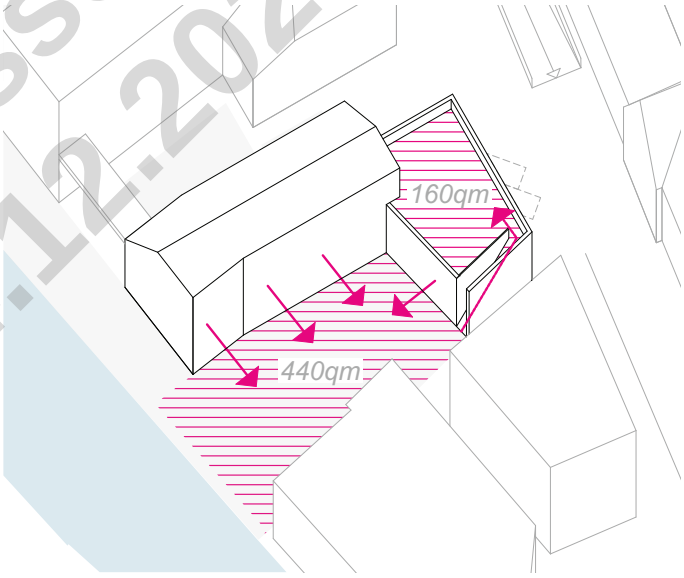


Bringzone / Erschließung Kita

Annahmen zur Kita

zweigeschossige Kindertagesstätte:
2 x Kindergartengruppen mit ca. 50 Kinder
2 x Krippengruppen mit ca. 25 Kinder

Plätze gesamt:	ca. 75
BGF:	ca.
Freifläche:	8qm/Kind = ca. 600qm



Freiflächen Kita

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

4.9 EINBINDUNG VON ANDEREN NUTZUNGEN

Vorgesehene Entwicklungsmöglichkeiten für bereits existierende Akteure und Aktivitäten im Projektgebiet:

Stadtbibliothek
Als Ankernutzer arbeitet die Stadtbibliothek mit neuen Akteuren zusammen und erweitert das bestehende Angebot. Die Stadtbibliothek bleibt in ihren Räumlichkeiten, jedoch soll ein zweiter Eingang vom Werkskanal geschaffen werden. Eine Umplanung des Erdgeschosses wäre wünschenswert sowie die Gestaltung eines Lesegartens am Werkskanal. Eine Erweiterung ins Taubenhaus wäre denkbar, ist aber vom endgültigen Konzept des Taubenhauses abhängig.

Ampersite
Das Gebäude des Ampersites soll mittelfristig abgerissen werden, um die weitere Entwicklung von Aumühle Nord zu ermöglichen. Die Nutzer sollen in den sanierten Schlachthof oder evt. auch ins Taubenhaus verlagert werden.

Turmgeflüster e.V.
Die aktuellen Räumlichkeiten werden kurz- bis mittelfristig abgerissen werden. Der Verein Turmgeflüster sollte neue Räumlichkeiten entweder in den Lagerräumen am Aumühlenplatz, im sanierten Schlachthof oder evtl. im Taubenhaus finden. Eine stärkere Zusammenarbeit mit dem Subkultur e.V. und Nutzung deren Veranstaltungsraum ist vorgesehen.

Fuchsbau
Die ehemaligen Gebäude der Stadtwerke sollen abgerissen werden. Nutzer mit passendem Profil für das Kreativquartier sollen Raumangebote im Quartier bekommen (z.B. im renovierten Schlachthof).

Bauhof
Der Bauhof soll an die Landsberger Straße verlagert werden.

Subkultur e.V.
Der Subkultur e.V. soll langfristig in den Räumlichkeiten des Alten Schlachthofs bleiben. Jedoch sollen die Räumlichkeiten renoviert und erweitert werden, um größere Veranstaltungen zu ermöglichen sowie Proberäume, ein multifunktionales Foyer, Lagerfläche und andere Nebenräume anzubieten. Als Ankernutzer für den Kreativhub soll der Subkultur e.V. mit anderen Nutzern in Kontakt treten und seine Räumlichkeiten für deren Veranstaltungen zur Verfügung stellen.

Caritas (Jungendwohnen im Schlachthof)
Das Jugendwohnen soll (abhängig von weiteren Strategien der Stadtplanung) in den aktuellen Räumlichkeiten bleiben

Sportverein Fursty Razorbacks
Der Sportverein wird durch ein neues Club-Haus südlich vom Wirtshaus ergänzt und wird weiterhin die öffentlichen Stellplätze im Bereich Lände Süd mit den Nutzungen im Schlachthof teilen.

Wirtshaus auf der Lände
Das Wirtshaus soll weiter bestehen bleiben. Durch eine Verlagerung des Fußwegs auf die nördliche Seite, soll die Eingangssituation verbessert werden und mehr Präsenz im öffentlichen Raum gewonnen werden. Außerdem soll der Außenbereich am Ufer aufgewertet werden.

Stadtwerke
Die Aktivitäten des Wasserkraftwerks sollen unverändert weiter gehen. In Zukunft wäre ein Grundstückstausch mit der Stadt denkbar, um die Grundstücksgrenze zum Schlachthof zu begradigen und ein erweitertes Stellplatzangebot zu ermöglichen

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

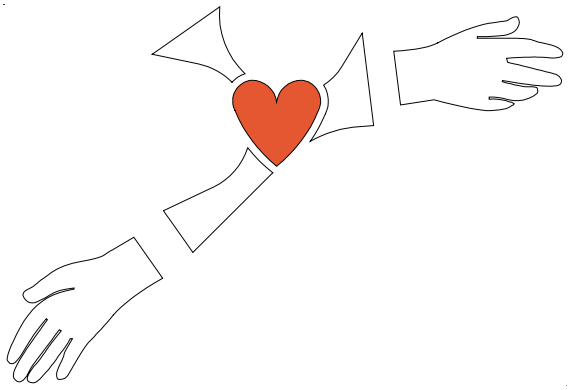
Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

5.0 FREIRAUMKONZEPT

Planungs- und Bauausschuss 09.2023

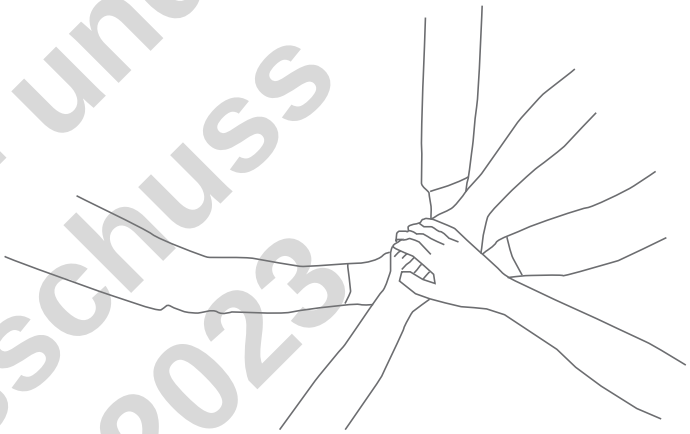


5.1 STRATEGIE FREIRAUM



Insbesondere in den Bereichen der gemischten Nutzung im Gebäude und der intensiven Nutzung im Erdgeschoss ist eine niedrigschwellige, zurückhaltende Gestaltung der Freiräume gefragt - eine, die viel Raum für Aneignung und Aktivitäten zulässt und auf diese Weise den Innenraum mit dem Außenraum verbindet. So können beispielweise Nutzer im FabLab auf der Aumühle oder in den Werkstätten auf der Lände auch vor dem Gebäude aktiv sein.

Der maßgebliche Charakter des Planungsgebietes soll offen und einladend sein.



Der Entwurf zielt darauf ab, eine Vielfalt an „Orten“ in unterschiedlichem Maßstab und Ausrichtung zu generieren. Die Vielfalt der Situationen ermöglicht eine lebendige, situative Nutzung und erzeugt im Zusammenhang mit dem örtlichen Kontext jeweils eigenständige Charaktere.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023



Charakterzonen Freiraum

Vielfältige und abwechselnde Atmosphären sind das Rückgrat eines lebendigen Quartiers. Im Freiraum helfen sie auch Bereiche voneinander zu zonieren. Im Zusammenspiel mit der Architektur bilden sie unverwechselbare Orte.

- Grünes Ufer
- Innovations-Hub Werkskanal
- Aktives Ufer
- Wohnen am Stadtpark
- Kreatives Wohnen
- Zentrale Gasse
- Kultur-Hub Schlachthof
- Sportgelände

Bereich Innovations-Hub Werkskanal

Aumühlenplatz	ca. 700 m²
Innovationshof	ca. 700 m²
Am Werkskanal	ca. 450 m²

Bereich Aktives Ufer

Amperterrasse	ca. 700 m²

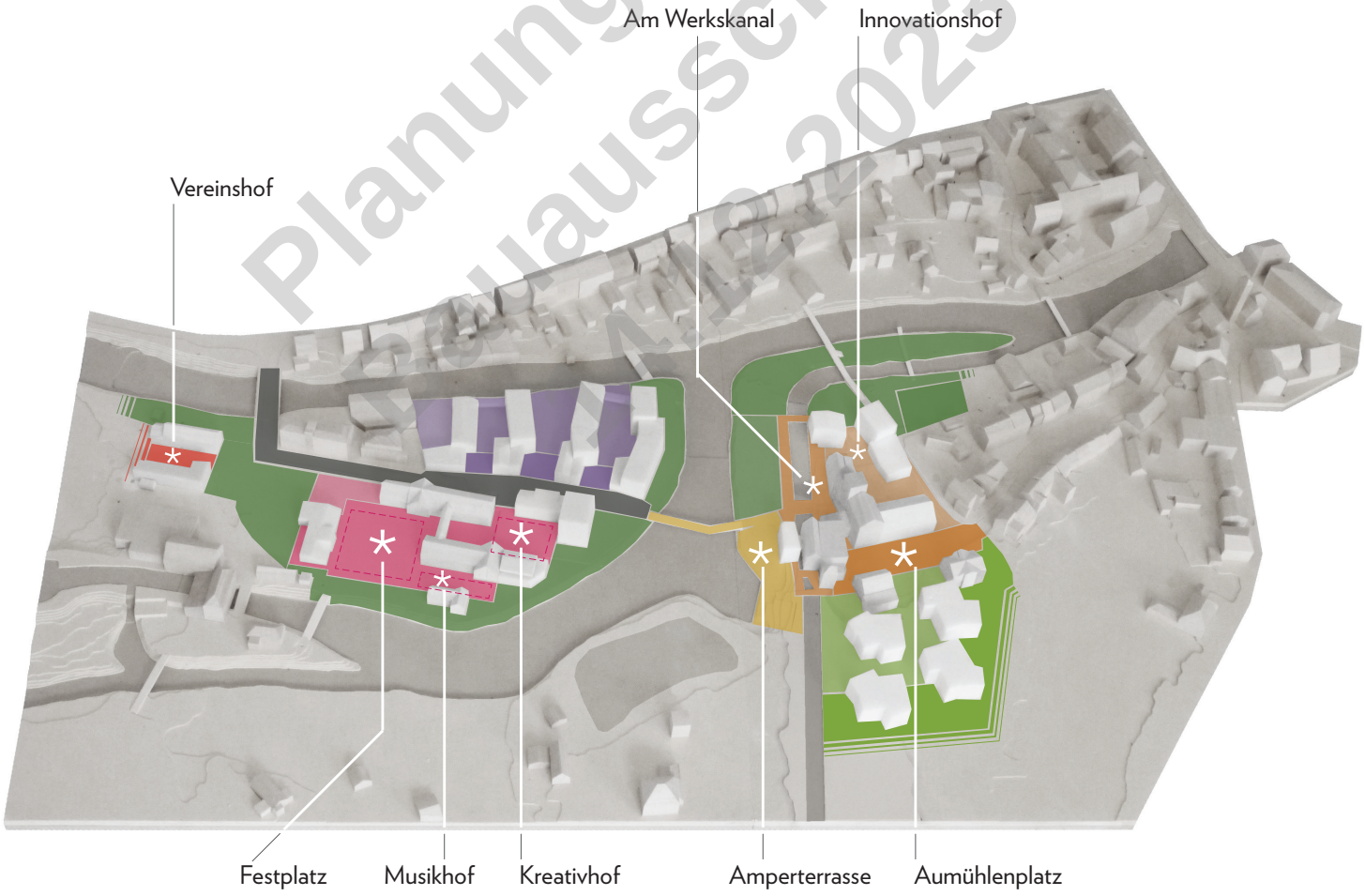
Bereich Kultur-Hub Schlachthof

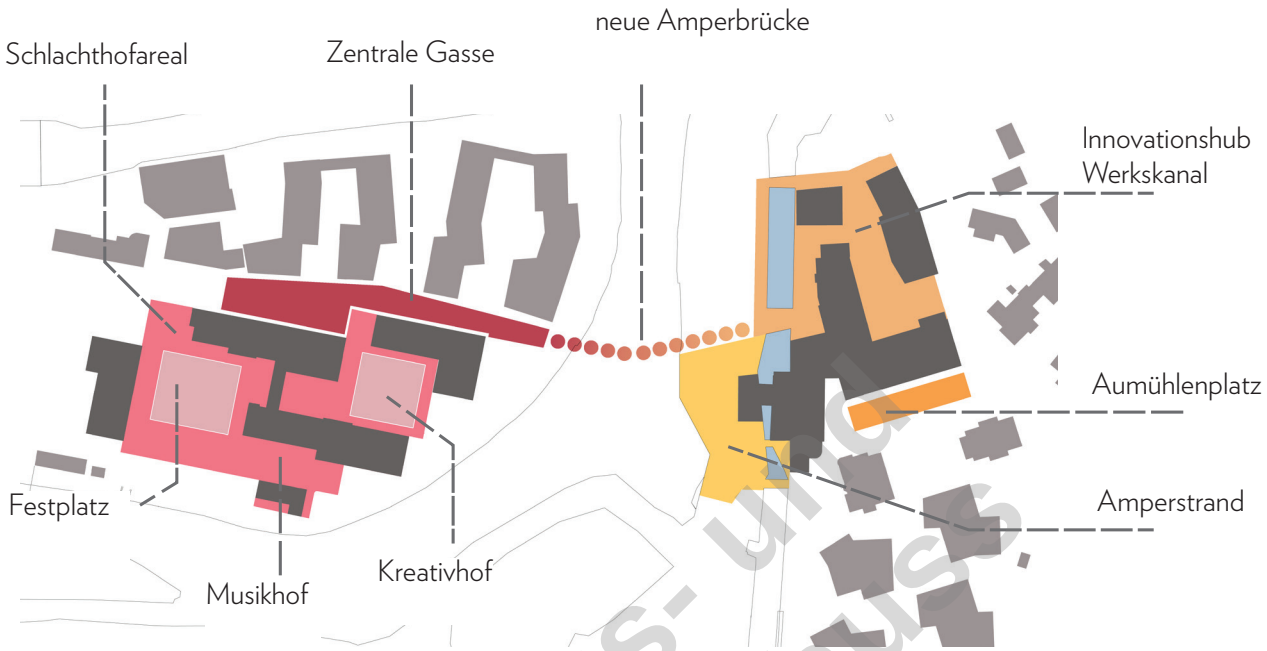
Festplatz	ca. 1000 m²
Musikhof	ca. 350 m²
Kreativhof	ca. 450 m²

Bereich Sportgelände

Vereinshof	ca. 180 m²

Planungs- und Bauausschuss 12.12.2023





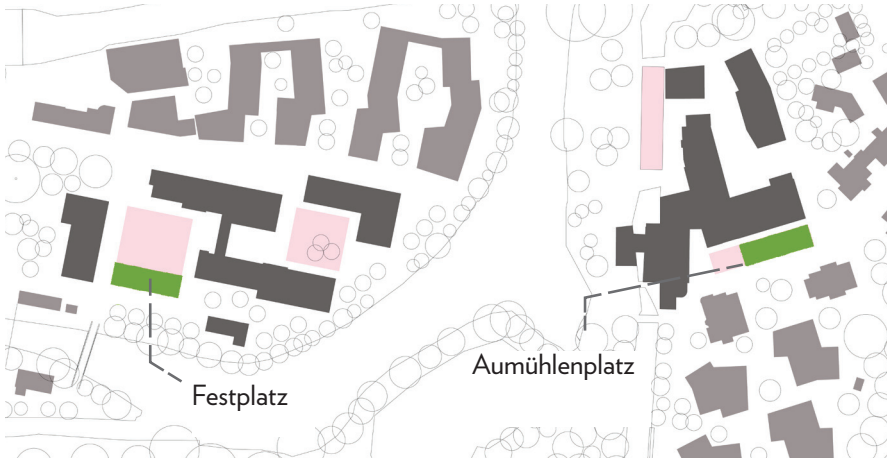
Ausbildung von Freiraum-Ensembles

Cluster und öffentliche Räume

Die Bodenbeläge markieren große, zusammenhängende Ensembles. Diese treten durch eine bestimmte Nutzung oder architektonische Gestaltung in den Vordergrund. Platzsituationen heben sich mittels der Oberflächengestaltung von ihrer Umgebung ab (Intarsien).

Verstärkt wird dies durch das sich wiederholende Element des als Dach geschnittenen Baumes, der architektonisch klar den Raum definiert (Raumbildung) und attraktive, beschattete Aufenthaltsorte unter dem Kronendach anbietet.





Baumdächer an wichtigen Plätzen

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023



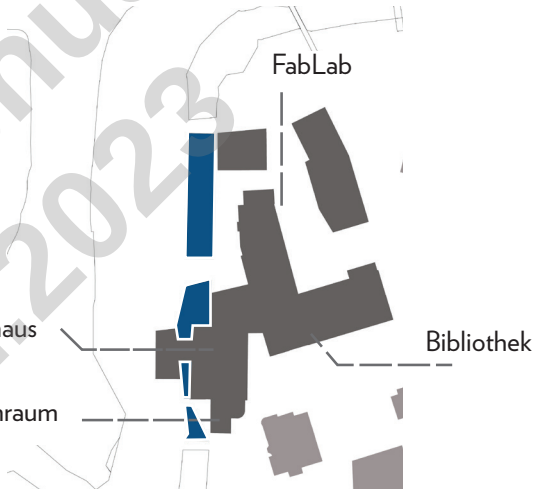
Aumühlenplatz als Visitenkarte und Verteilerplatz

Der Aumühlenplatz vor der Bibliothek am Ende der Bullachstraße dient als Eingangssituation ins Quartier. Vor hier aus bestehen Wegebeziehungen zum Wohnquartier am Stadtpark, zum Spielplatz, zum Amperufer, zum Silbersteg, zum FabLab und zum Taubenhaus. Er besetzt den Raum zwischen der Bibliothek im Norden und den historischen Villen im Süden mit einer formalen, rechteckigen Intarsie aus wassergebundener Wegedecke mit angenehmer Aufenthaltsqualität unter einem Baumdach. Er lässt die Giebelansicht des Bibliotheksgebäudes frei und markiert somit die Eingangssituation. Unter dem Baumdach sind die Zentrale der Mobilitätsstation nebst Sitzmöglichkeiten z.B. für Lesungen im Freien verortet.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Werkskanal als architektonisches Element

Der Werkkanal ist im Abschnitt zwischen dem Bibliotheksgebäude im Osten, der Kneipinsel im Westen sowie beiden Brücken an Nord- und Südseite allseitig mit einer klaren Kante eingefasst. Das langsam fließende Wasser ist so wie ein Bild eingerahmt. Die harte Einfassung greift die Historie des Kanals als technisches Bauwerk auf und steht im inhaltlichen Zusammenhang mit dem neuen FabLab mit seinem Raum für technische Innovation und Produktion in kleinem Maßstab. Die Wasserkante selbst ist ein attraktiver Ort zum Treffen und Aufhalten.





Linerae Platzbildung durch Aufweitung

Eine Gasse an der Nahtstelle zwischen Lände Nord und Lände Süd führt mittels einer neuen Brücke über die Amper zum westlichen Quartierseingang. Hier präsentieren sich die Wohngemeinschaften der Lände Nord mit ihren gemeinschaftlichen Räumen einerseits und die kreativen Nutzungseinheiten des Neubaus auf der Lände Süd. Aus dem linearen Element zwischen der Amperbrücke wird eine Fläche. Hier können beispielsweise Nachbarschaftsflohmärkte, Fahrradrennen für die Kleinen oder andere, temporäre Aktivitäten stattfinden.

Charakterzone:
Kultur- und Kreativhub Lände

Das ehemalige Schlachthofgelände besteht aus einer Abfolge von unterschiedlichen Platzsituationen. Der Freiraum ist multifunktional nutzbar und reagiert auf die innenliegenden Nutzungen.





Kreativhof

Der Raum zwischen dem Schlachthofriegel kann als Hof aktiviert werden. Ein Treffpunkt für Austausch im Freien. Reparieren, Konstruieren, Arbeiten, Ausstellen und Kommunizieren.



Festplatz

Der Bereich des Festplatz sollte möglichst offen und flexibl gehalten werden für verschiedene (Sonder-) Nutzungen.



Musikhof

Kleiner Platz mit direktem Bezug zur Subkultur und Pferdemetzgerei, Bespielung im Alltag

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Charakterzone:
Innovationshub Aumühle

Der Aumühlenplatz dient als Ort des Wissensaustausch zwischen Bibliothek und Innovationshub. Nach Außen bildet der Aumühlenplatz die Adresse, im Hof wird gearbeitet



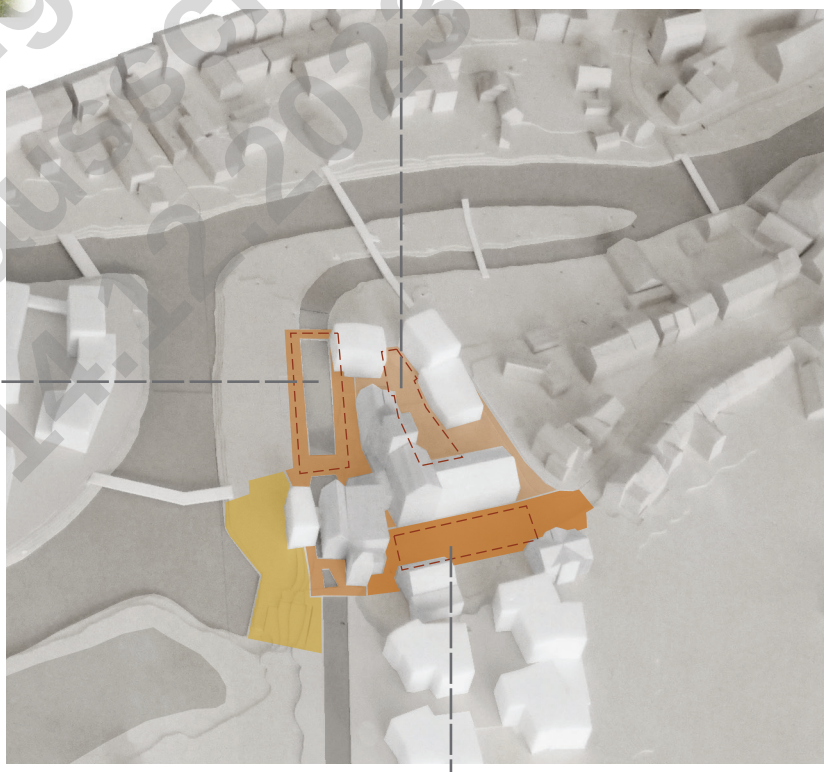


Am Werkskanal

Der vorhandene Charakter des Kanals wird weitergeschrieben. Am Werkkanal fasst eine klare Kante das Wasser ein. Das Wasser ist nahbar und bildet das Herz des Freiraums.

Innovationshof

Befestiger Hof, hier wird gewerkelt, angeliefert und vor allem geht es hier um Wissensaustausch. Enger Zusammenschluss mit der Bibliothek ist erwünscht





Aumühlenplatz

Eingangsplatz zum Quartier und Vorplatz der Bibliothek.
Ankommen, Aufhalten, Verteilen.
Festveranstaltungen rechts der Amper

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

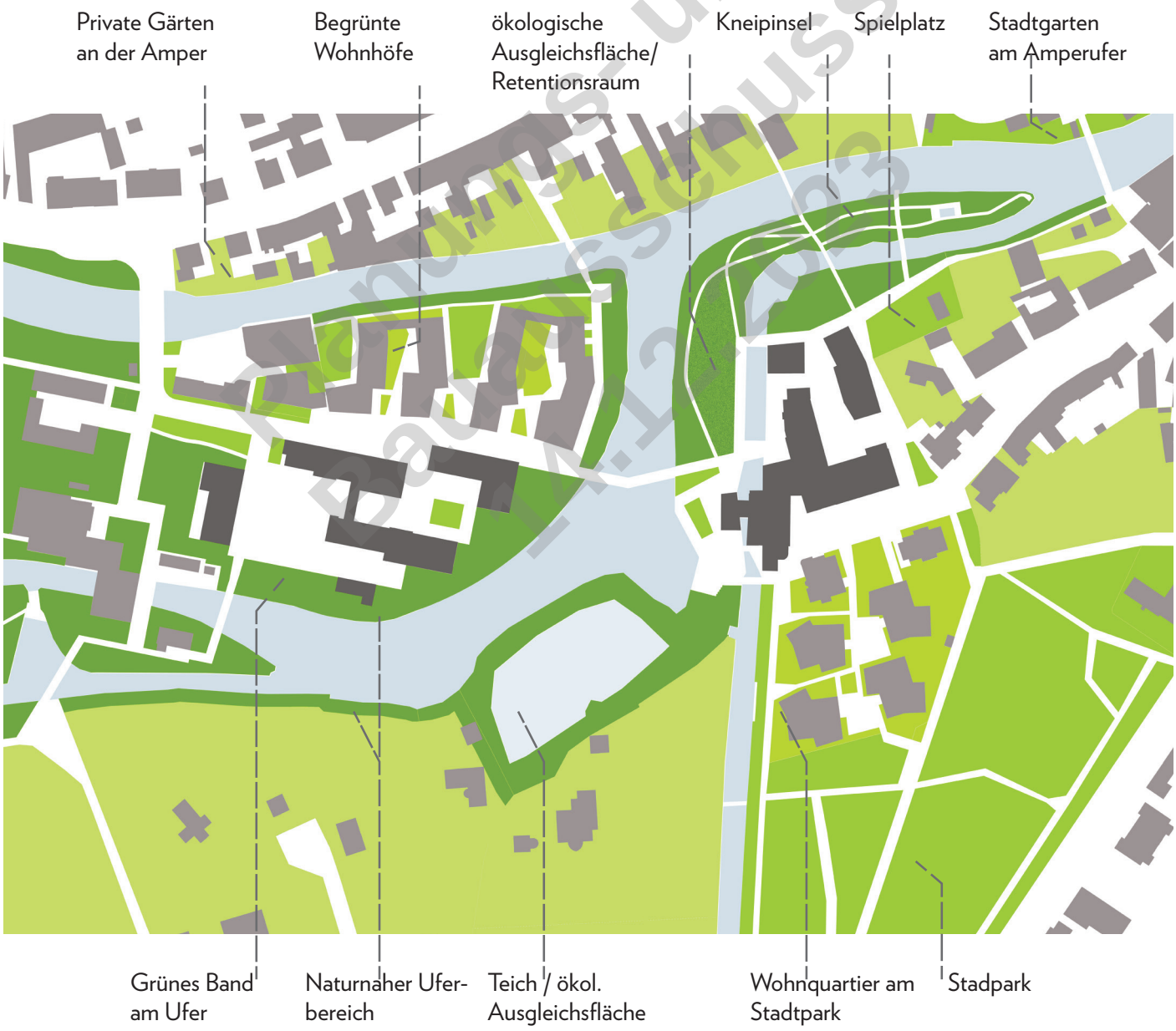
Grünflächenkonzept

Das Grünkonzept baut auf vorhandenen Strukturen auf. Insbesondere ist der Baumbestand in den Uferbereichen und der Kneipinsel zu erhalten und weiter zu pflegen. In den gewässernahen Bereichen soll der Baumbestand durch Neupflanzungen verstärkt und weiter verdichtet werden. Es ist dabei darauf zu achten, dass die ausgewählten Gehölze den wechselnden Grundwasserstand vertagen können wie auch zeitweise Überschwemmungen, falls der Standort im Überschwemmungsgebiet steht.

Abgesehen von Flächen für Plätze und Wege, sind alle anderen Flächen begrünt und möglichst unversiegelt. Bereiche für den ruhenden Verkehr sollen grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Belägen realisiert werden, um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten.

Neben der Pflanzung von Bäumen bilden die Bereiche um das Wohnen Schwerpunkte für Begrünung. So können die Wohnquartiere am Stadtpark und das kreative Wohnen auf der Lände mittels einer breiten Pflanzenauswahl die Biodiversität im Gebiet erhöhen. Dies erhöht die Wohn- wie auch die Gestaltungsqualität.

Zwischen dem Werkskanal und der Amper befindet sich eine ökologische Ausgleichsfläche. Diese dient gleichzeitig auch als Retentionsraum für den Überschwemmungsfall. Sie soll Volumina ausgleichen, wie beispielweise die Wiederlager der neuen Brücken, die für den Bau im Überschwemmungsgebiet gesetzt werden.



Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Ergänzung des Baumbestands durch umfangreiche Neupflanzungen

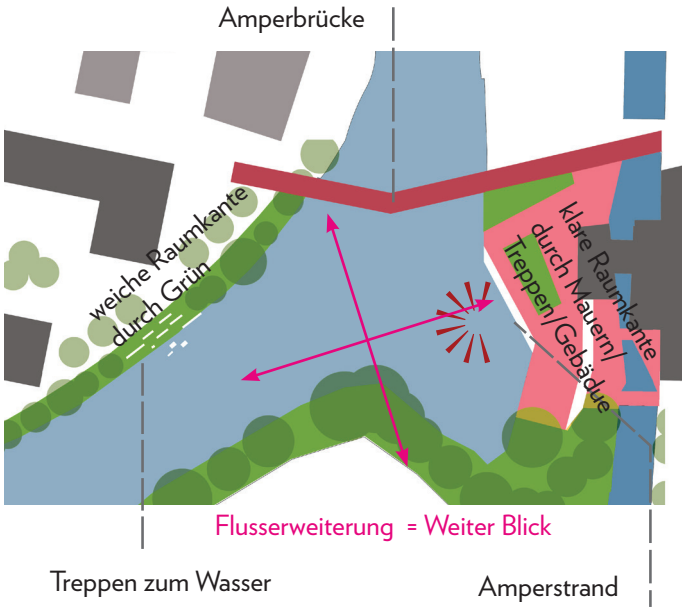




Punktorte am Wasser
Im Gegenzug zu den bislang beschriebenen, größeren Orten sind auf der Kneipinsel und den restlichen Uferbereichen im Planungsgebiet viele kleine romantische „Punktorte“ verteilt. Prägend hier ist die durchgrünte Umgebung mit prächtigem Baumbestand und die unmittelbare Nähe mit ständiger Sichtbeziehung zum Gewässer. Das Ufer des Werkkanals ist hier unbefestigt und begrünt. Es vermittelt einen verträumten Charakter.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Aktivierung der Amper
Direkt daran anschließend, an der schmalsten Stelle zwischen dem Werkkanal und der Amper, westlich des Taubenhauses, befindet sich der Amperstrand. In lockerer Atmosphäre ist hier der Zugang über breite Treppen bis ans Wasser möglich. Nach Westen hin, zum Sonnenuntergang ausgerichtet, lässt sich eine bezaubernde Atmosphäre zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden und dem breiten Gewässer genießen.



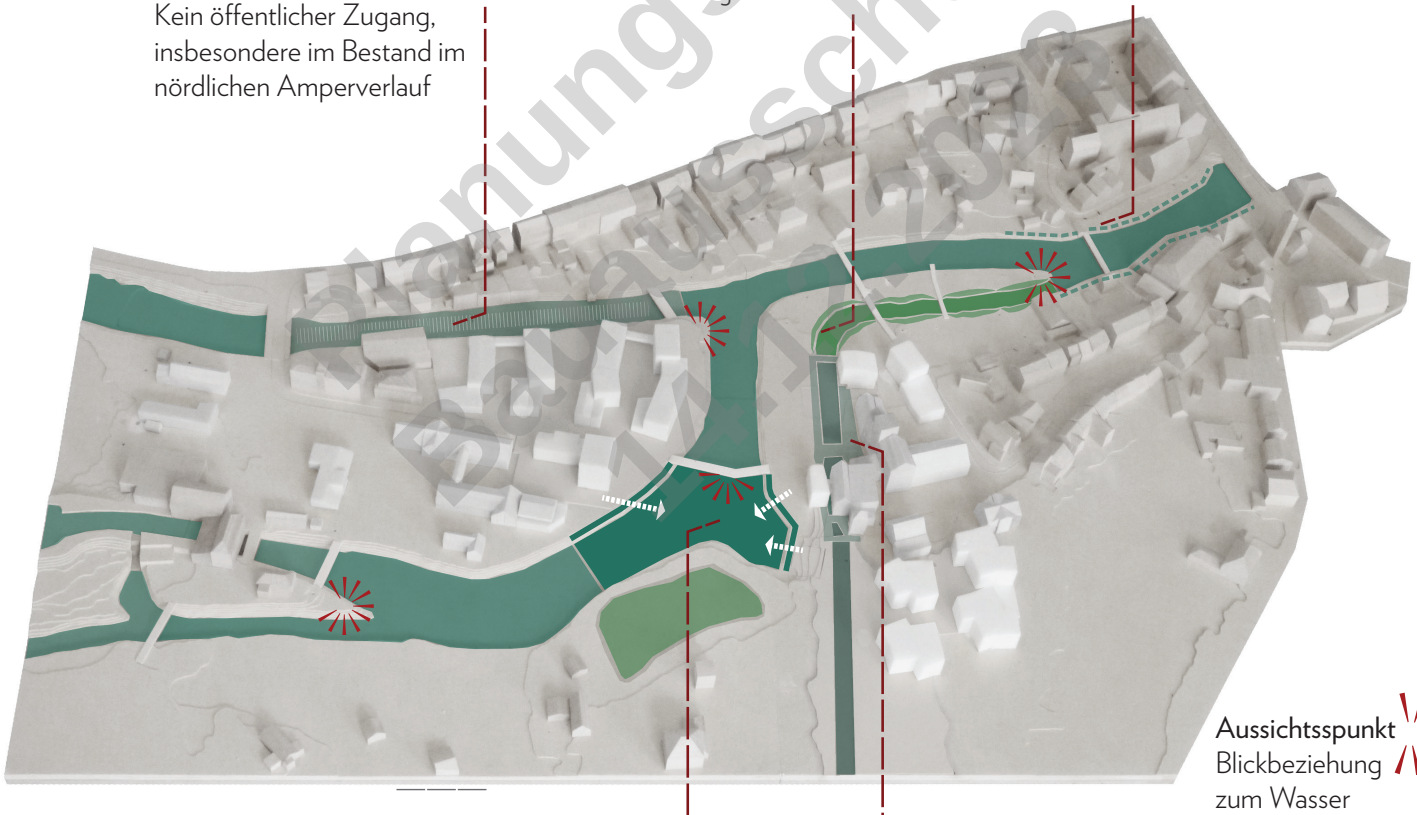
5.3 STRATEGIE WASSER

Das besondere am Planungsgebiet ist die exklusive Innenstadtlage am Wasser. Das Wasser zeigt sich in mehreren Formen, als fließendes sowie stehendes Gewässer, als gefasstes, gesteuertes Element und als freies Element. Die gestalterische Einbindung des Gewässers ist gebietsprägend und charaktergebend. Es ist ein klares Alleinstellungsmerkmal für das neue Quartier.

Die Anbindung des Quartiers an seine Umgebung ist vom Gewässer geprägt. Mehrere Brücken führen ins Quartier und machen das Wasser unmittelbar präsent. Andere Wege ins Quartier bespielen die Uferwege, von denen aus man am Wasser flanieren kann. Bislang durch die Nutzung des Bauhofs auf der Lände gesperrte Uferbereiche sind nun geöffnet und in das neue Erschließungssystem integriert.

Ausbildung von Charakteren

Das Wasser und der Uferbereich weisen unterschiedliche Charakterzüge auf. Die Breite, Fließgeschwindigkeit und Zugänglichkeit des Gewässers sind hierfür neben der Ufergestaltung maßgebend.



Städtischer Charakter
öffentlich zugängliche Uferzone

Romantischer Charakter
Um die Kneipinsel, bewachsenes Ufer, hängende Äste, schmale Wege

Privater Charakter
Kein öffentlicher Zugang, insbesondere im Bestand im nördlichen Amperverlauf

Aussichtsspunkt
Blickbeziehung zum Wasser

Aktiver Charakter
Mit Zugang zum Wasser, ob als Sitzmöglichkeit und aktives Bespielen des Wassers, breites Gewässer Arena-Charakter

Werkskanal

Das neue Quartier trifft am befestigten und zugänglichen Ufer aktiv aufs Wasser

Planungs- und Bauausschuss 17.12.2020



Zugang zum Wasser

Vom Uferweg aus ist das Wasser allzeit mit Sicht und Klang erlebbar. An zwei Stellen sind besondere Orte ausformuliert. Dort wird mit einfachen Gestaltungsmitteln der weite Blick, der Fluss, das Rauschen des Wassers des Ortes zum Thema: Zum einen ist an der nordöstlichen Spitze der Lände, an der Stelle, wo beide Amperläufe wieder zusammenfließen, ein kleiner Platz mit Blick flussabwärts verortet, und zum andern laden am Südufer der Lände, gegenüber des Amperstrands, Sitzstufen zum Aufenthalt ein.

Romantik am Wasser und Ufer

Die Kneipinsel ist vor allem von ihrem alten Baumbestand und dem Silbersteg geprägt. Zudem sind die Ufer der Amper und des Werkkanals durch den Bewuchs weich gezeichnet. Äste hängen sanft über das Wasser und es herrscht eine verklärte Atmosphäre. Um die Barriere des Silberstegs zu umgehen und weitere besondere Momente zu erstellen, führt ein neuer Steg westlich des Silbersteges auf die Insel, sodass das Kneipbecken und die Inselspitze nun auch barrierefrei erreichbar sind.



Planungs- und Bauausschuss 14.1



Aktives Gewässer

An der breitesten Stelle der Amper, westlich des Taubenhauses und am Fuße der neuen Brücke zwischen Aumühle und Lände, entsteht der Amperstrand. Eine Treppe führt gen Westen ans Wasser. Hier ist das Wasser nicht nur zum anschauen da, sondern auch zum anfassen und bespielen. Diese strategische, zentrale Stelle befindet sich an der Schnittstelle zwischen beiden Teilbereichen des neuen Quartiers Aumühle und Lände. Informell bespielt, ist das Schwimmen oder Ablassen von Kanus ins Wasser an dieser Stelle ideal.

5.4 STRATEGIE BRÜCKEN

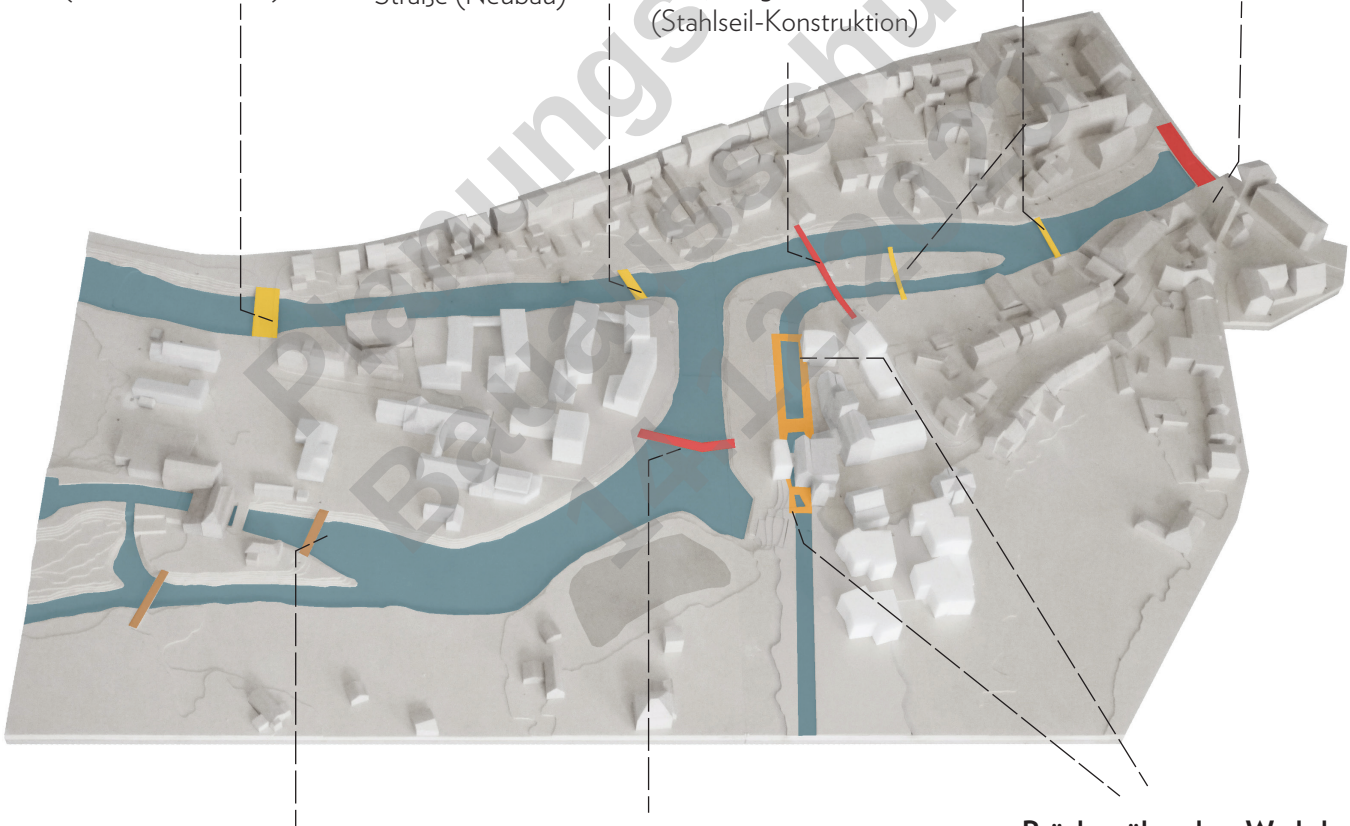
Bestehende und neue Brücken für das Quartier

Die Lage am Wasser ist sicherlich eines der Hauptpotentiale des neuen Kreativquartiers. Bislang nur spärlich erreichbar, sollen neue Brücken die Anbindung an die Aumühle und Lände verbessern, diese in das städtische Geflecht einbinden. Folgende Brücken sind bereits vorhanden und ins Konzept aufgenommen:

- Amperbrücke an der Leonhardi Kirche (Steinbrücke)
- Silbersteg (Stahlseil-Konstruktion)
- Schlachthofbrücke auf der Lände (diese Stahlbetonbrücke wird aufgrund ihres technischen Zustandes abgerissen und an selber Stelle durch eine neue ersetzt)
- Brücke am Kraftwerk (Stahl-Holzkonstruktion)
- Seufzerbrücke (Stahl-Holzkonstruktion, nicht barrierefrei, aufgrund von Struktur, Geometrie, Begehbarkeit und Lage nicht als zentrale Verbindung zwischen der Aumühle und Lände geeignet, soll daher abgerissen werden)

Die vorhandenen Brücken werden durch die folgenden Brücken ergänzt:

- Zentrale Amperbrücke zwischen Lände und Aumühl
- Brücke an der Lände zwischen Lände-Nord und Schöngeisinger Straße (ehemals Biomarkt)
- Brücken über dem Werkkanal an der Bibliothek
- Steg über den Werkkanal zwischen dem Spielplatz und der Kneipinsel
- Amperbrücke östlich der Kneipinsel zur Lederergasse (perspektivisch)



Brücken am Kraftwerk (Stahl-Holzkonstruktion)

Neue Amperbrücke Barrierefreie Verbindung zwischen Aumühle und Lände als Herzstück des Quartiers.
Als zentrales, identitätstiftendes Element im Quartier ist der gestalterische und technische Anspruch sehr hoch.

Brücken über dem Werkskanal
Technisch und leicht, vermitteln Charakter des Bauwerks

- Brücken im Grün
- Besondere Brücken
- Werkskanal Brücken
- Bestandsbrücken

Prüfungs- und Beteiligungsexemplar 2021

Gestaltungsstrategie Brücken

Die **Bestandsbrücken** weisen unterschiedliche Charakteristika auf. Sie sind in ihrer Erscheinung, Dominanz, Materialität, Breite und Zweck verschieden. Die städtebauliche Hierarchie der Brücken ist meist gestalterisch abzulesen. So ist die Amperbrücke an der Leonhardikirche die imposanteste und wichtigste Wegeverbindung über die Amper. Sie bietet dennoch aufgrund der motorisierten Straßennutzung und des schmalen Gehwegprofils problematische Anschlussbereiche, insbesondere um die Leonhardikirche und dem Anschluss an das Südufer der Amper.

Die **neuen Brücken** sollen sich elegant in das bestehende Brückensystem einfügen. Mit Ausnahme der neuen, zentralen Amperbrücke ist beabsichtigt, eine Brückenfamilie zu erstellen, die in ihrer Gestaltung schlicht und reduziert ist, die eine gemeinsame Sprache spricht. Beispielweise können vorgespannte Granitbrücken (aus bayrischer Produktion) verwendet werden. Aufgrund der zentralen Bedeutung für das Gebiet und der großen Spannweite liegt hier ein hoher gestalterischer Wert und Anspruch. Für dieses Bauwerk wäre es empfohlen, einen architektonischen Wettbewerb mit Beteiligung von Arbeitsgemeinschaften von Architekten und Ingenieuren durchzuführen.

Bei der Erstellung der neuen Brücken sind folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:
Bei der Amper (einschließlich Amperstausee) handelt es sich um Gewässer erster Ordnung nach dem Bayrischen Wassergesetz (BayWG). Die Zuständigkeit für das Gewässer liegt, wie erwähnt, beim Land Bayern. Bei Planungen am Gewässer ist darauf zu achten, dass das Abflussvolumen des Flusses unverändert, bzw. nicht gemindert oder gehindert wird. So ist die Planung der Brücken, Wiederlagen und Querschnitte mit dem zuständigen Amt eng abzustimmen. Die Vorgaben des Freibordprofils sind einzuhalten sowie die Zugänglichkeit, bzw. Barrierefreiheit mit den Anforderungen abzuwägen und größtmöglich zu vereinbaren.

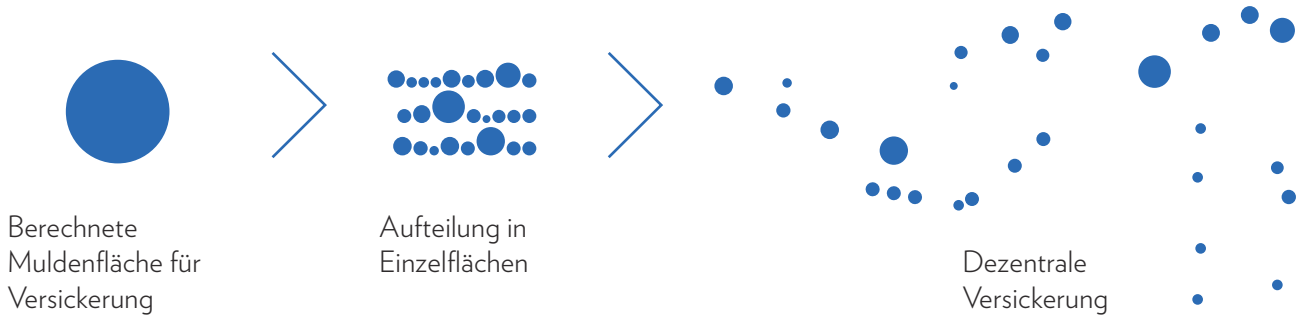
Planungs- und Bauausschuss 12.12.2023



Situation am Werkskanal

Der Werkkanal ist als baulich gefasstes, technisches Element Zeuge der Vergangenheit des Bauwerks und zugleich Teil der neuen attraktiven Außenanlagen der Bibliothek und des FabLab an der Aumühle. Während der Hofbereich des neuen Ensembles auf der Aumühle-Nord als Werkhof intensiv von den zweckmäßigen Erdgeschossnutzungen bestimmt wird, weist das architektonisch klar geformte, offene Freiraumelement des Werkkanals hohes Erholungspotential für die Bewohner und Besucher. Durch einen neuen, zusätzlichen Gebäudezugang an der Westfassade kann die Bibliothek als wichtiger Player in der Entwicklung des Quartiers den Werkkanal bespielen. Der Kanal ist Bindeglied zwischen der architektonisch geprägten Kulisse im Osten und der naturbelassenen Kneipinsel.

5.5 STRATEGIE NIEDERSCHLAGSWASSER

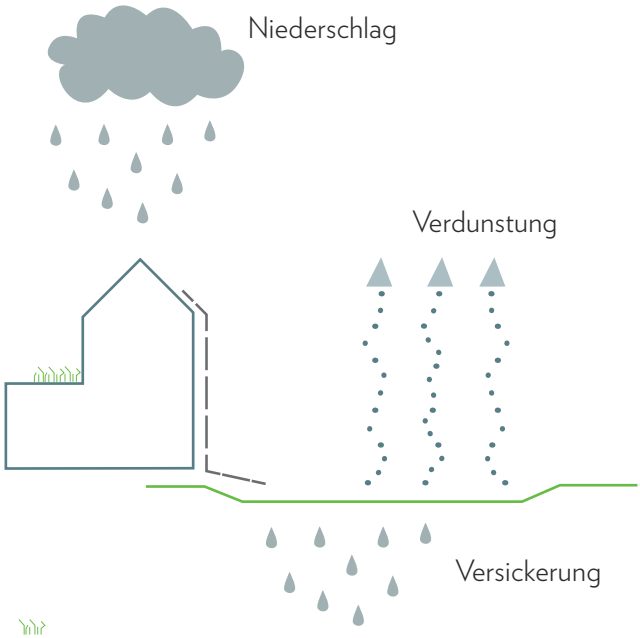


Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit flächig über Mulden vor Ort über die belebte Bodenschicht zu versickern. Diese Flächenversickerung und die Wasserrückhaltung sind jedoch von der Lage an der Amper stark beeinflusst. So befinden sich weite Teile des Gebietes im Überflutungsbereich. Der Grundwasserstand korrespondiert aufgrund der unmittelbaren Lage an der Amper in etwa mit dem Wasserstand des Flusses. Eine Versickerung über Rigolen ist demnach auszuschließen, da der rechtlich geregelte Abstand zum Grundwasser nicht eingehalten werden kann. Eine Einleitung des Oberflächenwassers direkt in die Amper ist ebenso nicht zulässig.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023



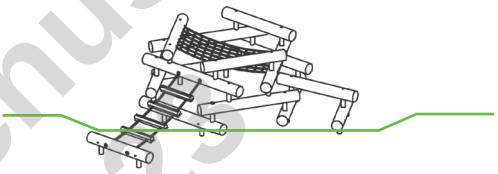
Versickerungs- und Retentionsflächen



Niederschlagswasser
Niederschlagwasser von den Dachflächen, von Plätzen und Wegen soll in Mulden geleitet werden und dort versickern. Die Versickerung über den belebten Bodenschicht reinigt das Wasser und trägt zur Verbesserung des Mikro-Klimas bei.

Mulit-Codierungsprinzip
Die Muldenflächen sind möglichst nach dem Multikodierungsprinzip zu gestalten, sodass sie weiterhin als nutzbare Flächen im Quartier erlebt und genutzt werden können.

Für eine umfassende Stellungnahme siehe das Entwässerungskonzept und hydrogeologisches Gutachten des Büros WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH.



Multi-Codierung
Mulde als Versickerungsfläche und Spielplatz



Multi-Codierung:
Mulde als Versickerungsfläche und Pflanzfläche

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Rahmenbedingungen
Bei der Amper (einschließlich Amperstausee) handelt es sich um Gewässer erster Ordnung nach dem Bayrischen Wassergesetz (BayWG). Die Zuständigkeit für das Gewässer liegt, wie erwähnt, beim Land Bayern. Bei Planungen am Gewässer ist darauf zu achten, dass das Abflussvolumen des Flusses unverändert, bzw. nicht gemindert oder gehindert wird. So ist die Planung der Brücken, Wiederlagen und Querschnitte mit dem zuständigen Amt eng abzustimmen. Die Vorgaben des Freibordprofils sind einzuhalten sowie die Zugänglichkeit, bzw. Barrierefreiheit mit den Anforderungen abzuwägen und größtmöglich zu vereinbaren.

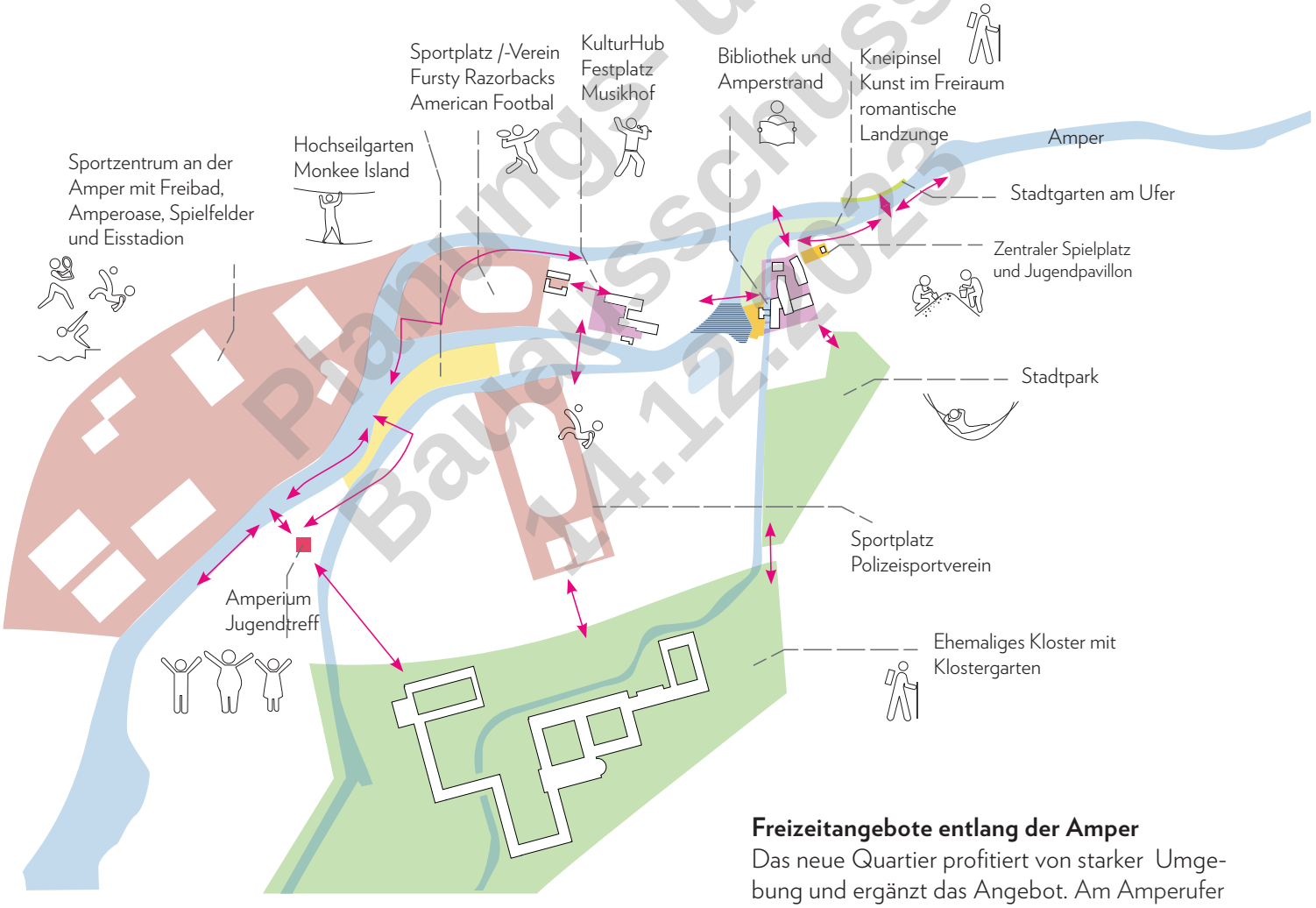
5.6 STRATEGIE RÄUME FÜR KINDER UND JUGEND

Freizeitangebote entlang der Amper

Eine besonders intensive Nutzergruppe stellen Kinder und Jugendliche dar. In direkter Nähe zur Bibliothek, am Ende des Silbersteges, liegt der zentrale, öffentliche Spielplatz mit dem Jugendpavillon. Am Amperufer reiht sich der Spielplatz an das vielfältige Freizeitangebot dort ein, dem Jugendtreff Amperium, dem Freibad, dem Hochseilgarten, dem neuen Amperstrand und den Plätzen des Sportvereins. Große Sportflächen stehen angrenzend zur Verfügung. So schließt die Spielfläche des Vereins Fursty-Razorbacks (American Football) und des Polizeisportvereins direkt an das neue Quartier an.

Veranstaltungen für die Jugend im Quartier

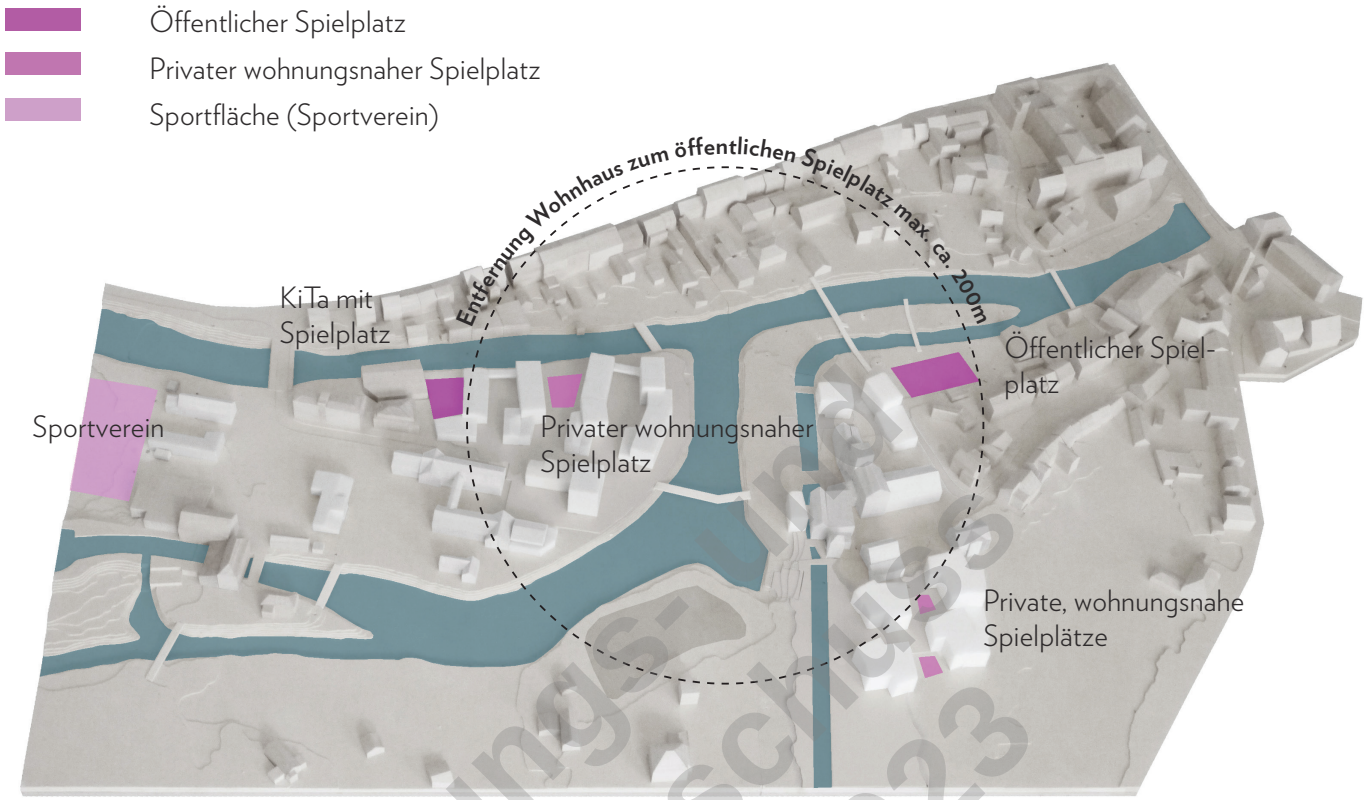
Räumlich ist das Angebot breit verteilt, dem Prinzip der Nutzungsmischung folgend. Lautstarke und intensive Nutzungen bieten im Wesentlichen die Open-Air-Veranstaltungen von Subkultur auf dem Schlachthofareal. Die Bibliothek erhält mit der Neugestaltung des Aumühlenplatzes einen neuen Vorplatz, und kann sich mit der Öffnung nach Westen zum Werkkanal hin an ihre neue städtebauliche Situation anpassen. Sie ist nicht länger eine „Sackgasse" am Ende der Bullachstraße, sondern erhält eine zentrale Rolle an der Ost-West-Verbindungsachse Lände-Aumühle-Leonhardi Kirche. Unter den Bäumen des Aumühlenplatzes oder am Werkkanal kann der Raum für Aktivitäten der Bibliothek benutzt werden. Die Aumühle wird verstanden als „Wissenshub", in Verbindung mit der Bibliothek und dem FabLab als Ort der Begegnung, der Wissenserweiterung und des Austauschs, insbesondere attraktiv für Kindern, und Jugendlichen.



Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Freizeitangebote entlang der Amper

Das neue Quartier profitiert von starker Umgebung und ergänzt das Angebot. Am Amperufer reiht sich der Spielplatz an das vielfältige Freizeitangebot dort ein, dem Jugendtreff Amperium, dem Freibad, dem Hochseilgarten, dem neuen Amperstrand und den Plätzen des Sportvereins.



Spielflächen im Quartier

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Öffentlicher Spielplatz
- zentraler, öffentlicher Spielplatz mit Jugendpavillion
- Mischung aus Kunst und Spiel



Private wohnungsnahe Spielplätze
Wohnungsnahe, private Spielplätze für Kleinkinder sind in Ruf- und Sichtweite neben der Wohnungen positioniert. So ist die Nord-Süd-Achse des Wohnquartiers am Stadtpark Aumühle Süd von Spielplätzen gespickt. Auf der Lände-Nord befinden sich die Spielflächen an zentraler Stelle zwischen den beiden Wohnhöfen.

Kita
Eine Kita für das neue Quartier befindet sich auf der Lände-Nord, die an der Verbindungsgasse zwischen der neuen Amperbrücke und der Schlachthofbrücke fußläufig hervorragend erreichbar ist. Motorisiert lässt sich die KiTa über die Schlachthofbrücke erschließen.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

6.0 MOBILITÄTZKONZEPT

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

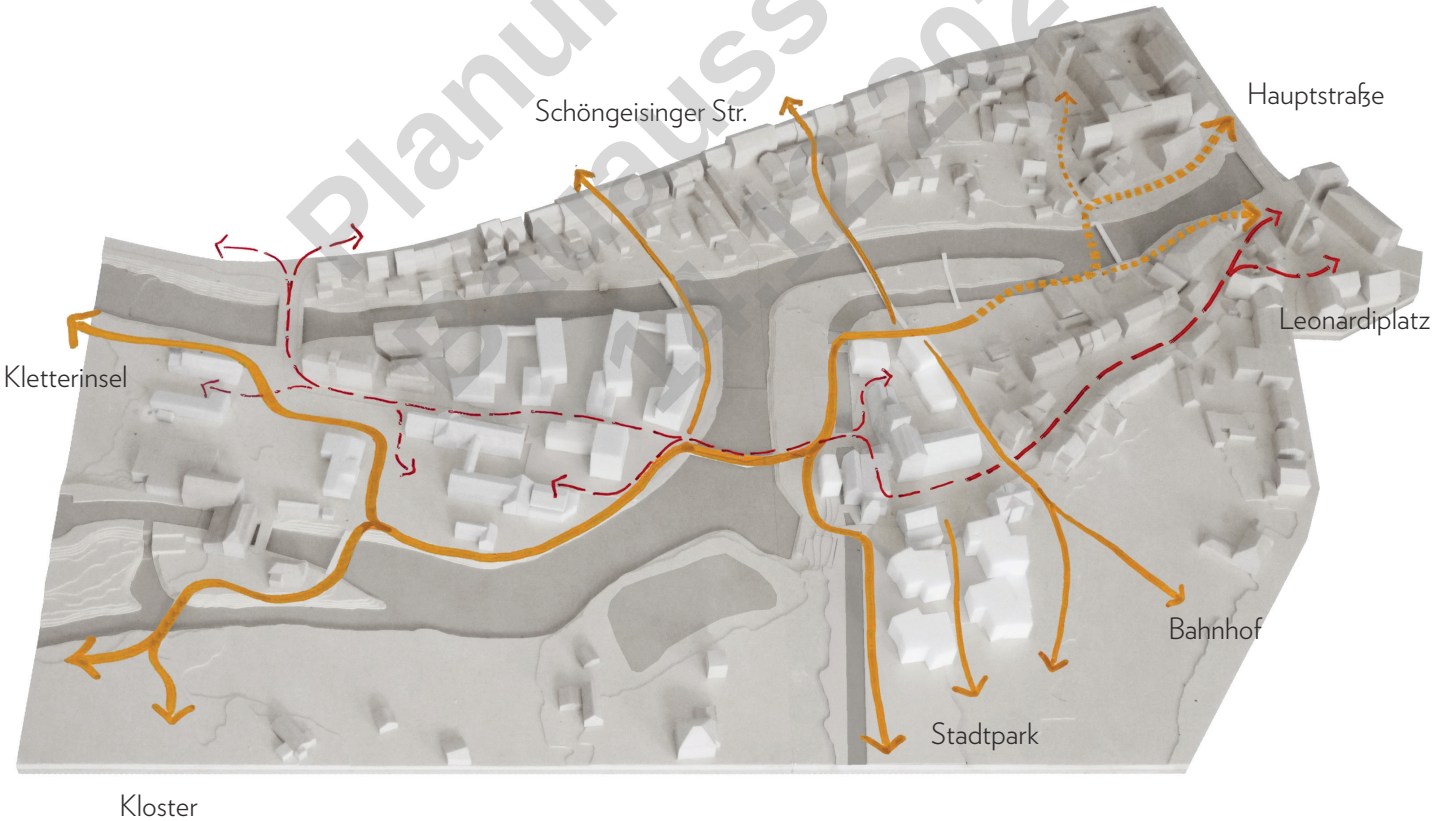
6.1 ERSCHLIESSUNG (FUSSGÄNGER)

Wege für Fußgänger

Kern des neuen Wegenetzes für Fußgänger wird die Ost-West Verbindung entlang der Amper sein, die einen attraktiven Weg aus dem Stadtzentrum ins Grüne, sowie zur Bibliothek, Schlachthof und Kloster anbieten soll. Dieser Weg wird durch neue barrierefreie Brücken über Amper und Werkskanal, sowie eine Aufwertung und Neuordnung der Grünräume am Ufer ermöglicht. Der östliche Abschnitt des Weges liegt außerhalb des im Rahmenplan festgelegten Projektgebietes. Der „Hauptweg“ wird im Quartier ergänzt durch:

- mehrere untergeordnete Nord-Süd Wege ins Grüne, die Verbindungen zum Stadtpark sowie zu den benachbarten Stadtvierteln schaffen. Diese Wege überqueren die Amper über den Silbersteg sowie eine neue Brücke auf der Nordseite der Lände. Beide Brücken können aufgrund der Höhenlagen voraussichtlich nicht barrierefrei gestaltet werden.
- Eine zweite „städtische“ Ost-West-Verbindung (unten in rot dargestellt) führt über die Bullachstraße, den Aumühlenplatz und wird als neue Gasse auf der Lände fortgeführt. Bis zur Fertigstellung des neuen Fußwegs am Ufer, wird diese Verbindung der Hauptweg von der Aumühle Richtung Stadtzentrum sein.

Planungs- und Bauausschuss 21.11.2023



Verbindungen für Fußgänger durch das Projektgebiet. Zukunftige Erweiterung des Verbindungsnetz in Richtung Stadtzentrum sind in orange gepunktet.

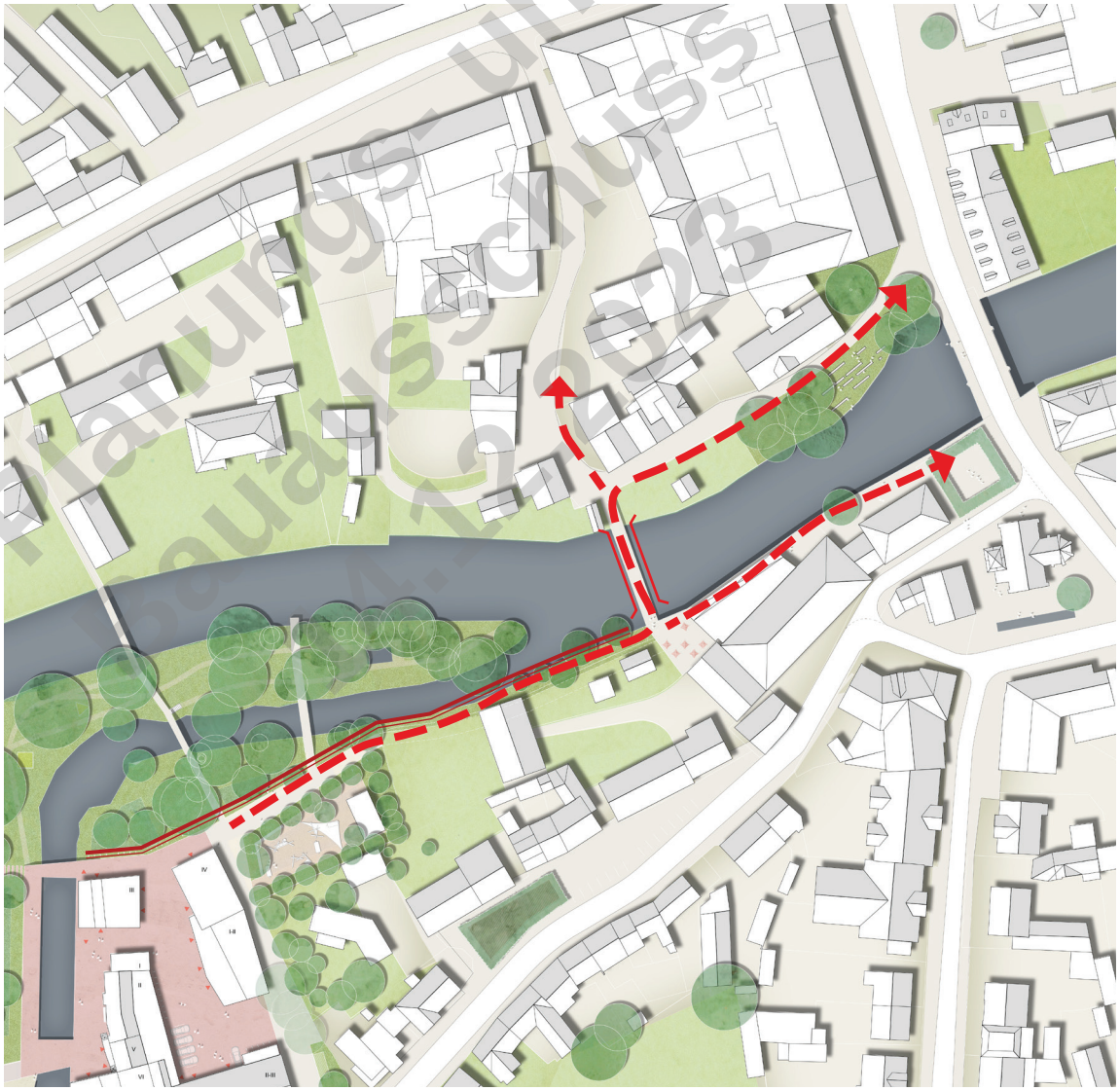
6.2 ZUKÜNFTIGE ERWEITERUNG DES UFERWEGS

Verbindung zum Stadtzentrum

Die Errichtung des Uferwegs von der Aumühle zur Leonardsbrücke hat für die Verbindung des neuen Quartiers mit der Stadt sowie für die Vervollständigung des Wegenetzes von der Stadt ins Grün eine sehr große Bedeutung. Dieser Projektteil liegt zwar außerhalb des Projektgebietes des Rahmenplans, wird aber eine Rolle für den Erfolg des Gesamtprojektes haben.

Vorgesehen ist ein neuer Fußweg am Südufer der Amper/ Werkskanal über die Flurstücke 63 und 66/2. Der Ausbau des neuen Fußwegs wird mit einer Erweiterung der Hochwasserschutzes in diesen Bereich verbunden. Ob ein Teil dieses Weges auch für die Betriebsfahrzeuge des Hochwasserschutzes befahrbar sein soll, ist von der endgültigen Auswahl der Art der Hochwasserschutzanlagen abhängig. Von der Nordwest Ecke (Flurstück 66/2) des südlichen Ufers ist eine neue barrierefreien Fußgängerbrücke vorgesehen, die auf dem Nordufer im Flurstück 79 landen wird. Von diesem Punkt ist die Anbindung zur Hauptstraße über die Lederestraße oder durch den Park am Ufer gut erreichbar. Gleichzeitig wird eine Verbindung am Südufer der Amper auf den Flurstücken 66/2 und 66 über die bestehenden Terrassen bis zum Leonardsplatz geschaffen.

Planungs- und Bauausschuss 11.12.2023



Zukünftige Anbindung des Projektgebiets in Richtung Stadtzentrum am Amperufer. (Eingebundener Hochwasserschutz in dunkelrot dargestellt.)

6.3 MOBILITÄTSANGEBOT

Mobilitätskonzept
Basis für das Mobilitätskonzept ist ein umfangreiches ÖPNV Angebot in der Nähe des Projektgebietes. Insgesamt sind fünf Haltestellen innerhalb von 100 bis 250 m vom Projektgebiet erreichbar.

Zwei neue öffentliche Mobilitätsstationen sind im Projektgebiet geplant, eine auf dem Aumühlenplatz am Innovations-Hub und eine zweite auf der Lände am Kultur und Kreativ-Hub. Somit lässt sich im Projektgebiet innerhalb von 150m eine Mobilitätsstation erreichen. Beide Ankernutzer die Stadtbibliothek und der Subkultur e.V. liegen unmittelbar an einer Mobilitätsstation. Ihr Angebot umfasst Car-Sharing, Bike-Sharing, Fahrradstellplätze und weitere Micro-Mobility. Wünschenswert wäre eine Erweiterung des Angebots mit Packstationen, öffentlichem Sharing von Lastenrädern und Fahrradreparaturstationen.

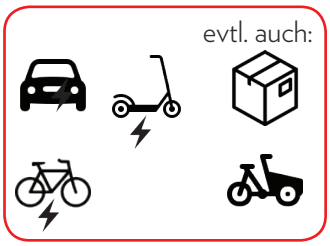
Gemeinschaftliche Mobilitätshubs im privaten Raum jedes Teilbereichs sollen ein weiteres gemeinschaftliches Mobilitätsangebot für Bewohner und Gewerbetreibende bereitstellen (z.B. geteilte Lastenräder).

ÖPNV



fünf Haltestellen innerhalb von 250 m

Öffentliche Mobilitätsstation



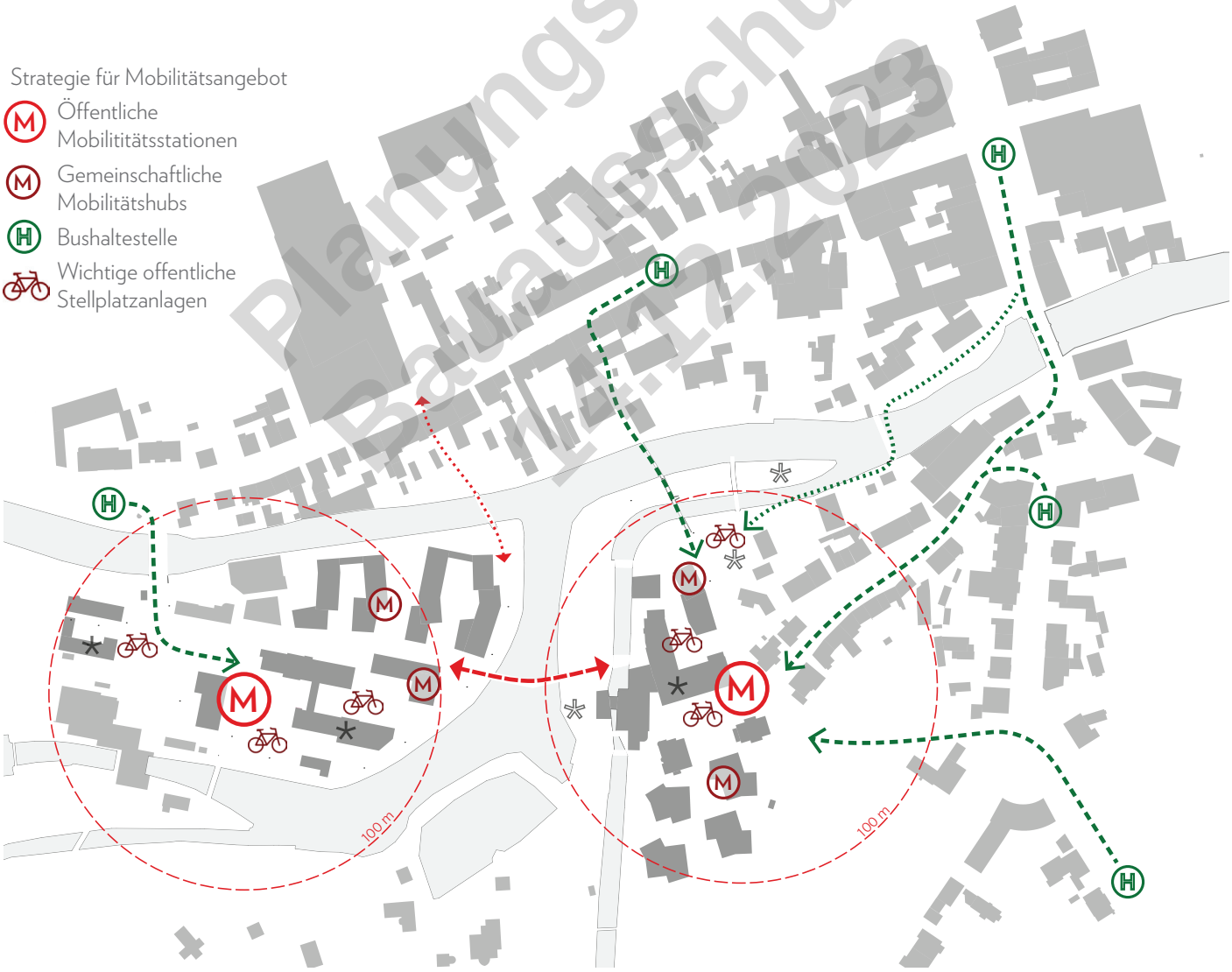
Gemeinschaftliche Mobilitätshubs



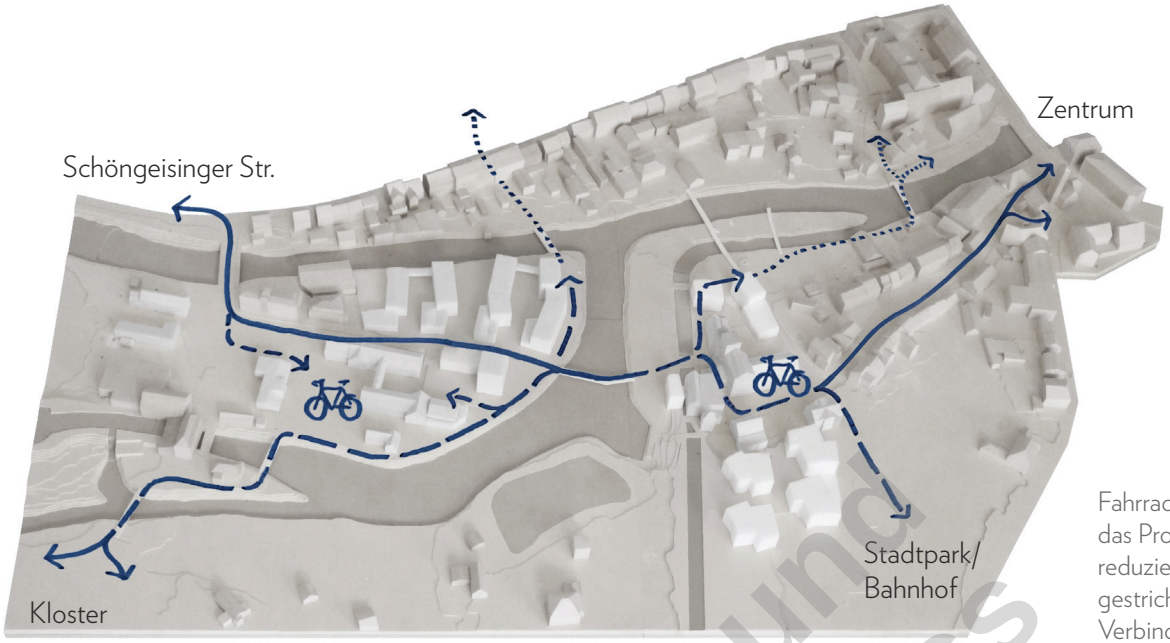
Zusätzliche öffentliche Fahrradstellplätze



Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023



6.4 ERSCHLIESSUNG FAHRRÄDER



Fahrradverbindungen durch das Projektgebiet. Wege mit reduzierter Geschwindigkeit gestrichelt, evtl. zukünftige Verbindungen gepunktet.

Radwege

Die Hauptradroute durch das Quartier führt direkt an beiden strategischen Hubs vorbei, von der Bullachstraße über den Aumühlenplatz, und die neuen Brücken bis zur Lände. Von dort führt eine Route durch die Gasse zur Schöngeisinger Straße oder entlang der Amper Richtung Kloster.

Wegen der schmaleren Wege und der Überlagerung mit dem Fußgängerverkehr, wird das Fahrradfahren an bestimmten Orten im Quartier nur mit reduzierter Geschwindigkeit möglich sein (mit gestrichelten Linien dargestellt). Sobald die neuen Fußgängerbrücken über die Amper gebaut sind, wird es evtl. möglich sein, das Fahrradwegnetz (mit reduzierter Geschwindigkeit) über diese Routen zu erweitern.

Fahrradstellplätze

Das Mobilitätsangebot wird durch öffentliche Fahrradstellplätze an strategischen Orten ergänzt. Der Bedarf an Fahrradstellplätzen wird auf Basis der Richtzahlenliste der FAbS mit insgesamt 300 Stellplätzen auf der Lände und 260 Stellplätzen im Bereich der Aumühle angenommen. Der Großenteil die Bewohnerstellplätze wird in sicheren Lagerräumen in den Gebäuden untergebracht, aber für die öffentlichen und repräsentativeren Nutzungen (besonders der beiden Hubs) werden die meisten Stellplätze im Freiraum geplant. Es wird erwartet, dass die Stellplätze für die Vereinsmitglieder des Sportklubs auf ihrem eigenen Gelände (außerhalb des Rahmenplanbereichs) untergebracht werden.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

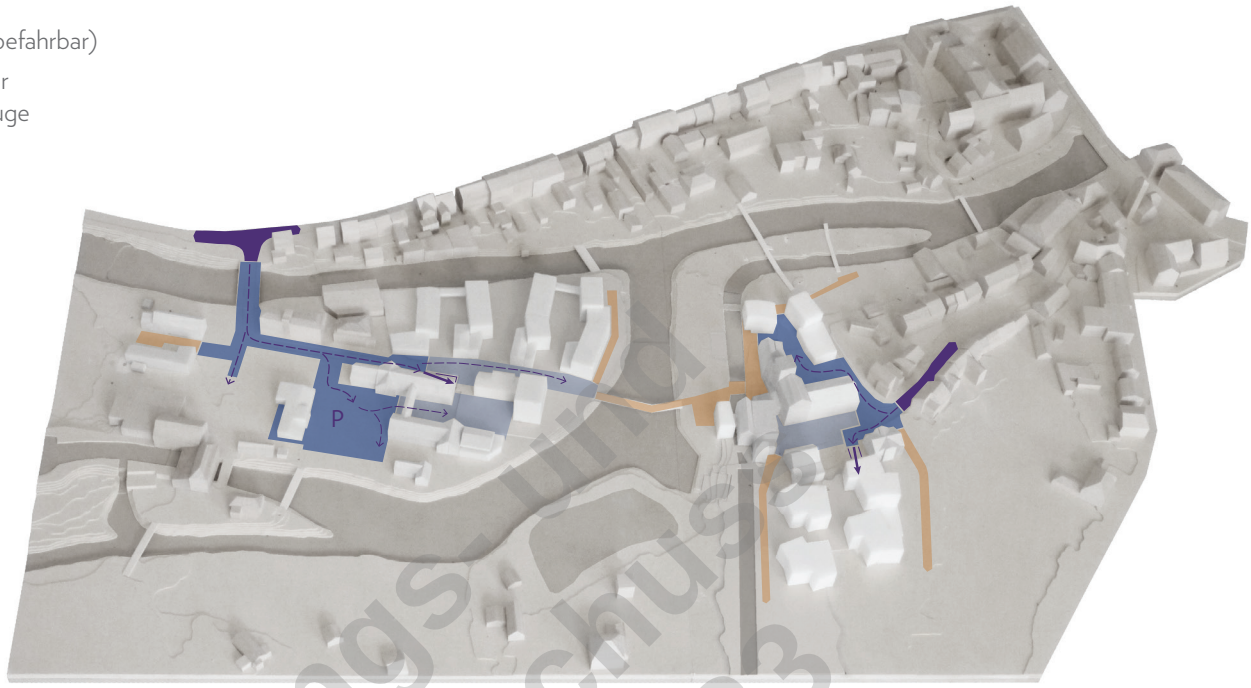


Verortung der wichtigsten Fahrradstellplatzanlagen im Freiraum

6.5 ERSCHLIESSUNG MIV UND LIEFERVERKEHR

Legende zu befarbare Fläche

- Straßenraum
- Shared Surface (uneingeschränkt befahrbar)
- Shared Surface (eingeschränkt befahrbar)
- Befahrbar nur für Rettungsfahrzeuge

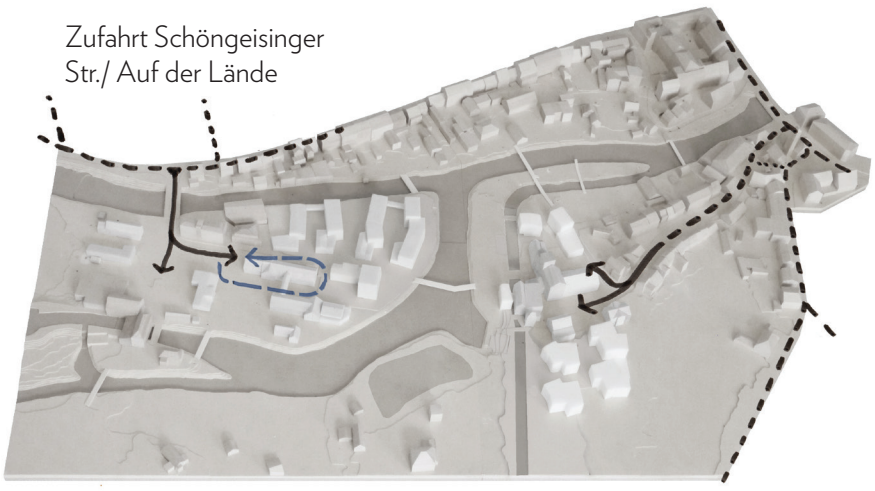


Befahrbare Fläche im Projektgebiet

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Schaffen eines autoarmes Quartiers

Das gesamte Quartier wird autoarm geplant. Der PKW-Verkehr wird in der Regel so schnell wie möglich an den Zugängen des Quartiers in eine Tiefgarage geleitet. Eine Durchfahrt für den Verkehr durch das Quartier wird nicht erlaubt. Jedoch ist bei dem Bau der neuen Brücke von der Aumüle zur Lände zu untersuchen, ob eine Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge möglich sein soll. Die Zufahrt ins Quartier erfolgt vom Leonardsplatz über die Bullachstraße und von Schöngeisinger Straße über die Straße An der Lände. Damit ist die Erschließung des Quartiers für den MIV und Lieferverkehr eigentlich zweigeteilt, die höchsten Verkehrsauslastungen sind an diesen zwei Ein-/Ausfahrten zu erwarten. Es sollte versucht werden, soviel Besucherverkehr wie möglich über die Zufahrt „Auf der Lände“ zu leiten, damit die Verkehrsbelastung der Bullachstraße reduzuziert wird. Die Straßenräume im Quartier werden hauptsächlich als Shared-Surface ausgestaltet mit geringer Verkehrsbelastung und Lieferverkehr.



Erschließung des Projektgebietes für MIV und Lieferverkehr (Wenderoute auf der Lände für Müllabfuhr und größere LKWs dunkelblau dargestellt)

Verkehrsszenarien

Der Verkehr zur Aumühle wird über die Bullachstraße geleitet, der Verkehr zur Lände über die Straße „An der Lände“, sofern nicht anders vermerkt.



MIV: Bewohner und Ansässige, regelmäßiger Verkehr:
Fahren ausschließlich im Straßenraum und den Shared-Surfaces (uneingeschränkt befahrbar). Parken in den Tiefgaragen unter Aumühle Süd und Lände. Bewohner und Mitarbeiter des Bereichs Aumühle Nord und Lände werden die Zufahrt Lände benutzen und dort parken. Bewohner des Bereichs Aumühle Süd nutzen die Zufahrt über die Bullachstraße.



MIV: Besucher (alle Nutzungstypen):
Fahren ausschließlich im Straßenraum und den Shared-Surfaces (uneingeschränkt befahrbar). Besucher für die Aumühle Süd sowie Mobilitätseingeschränkte, Sharing-Nutzer und Bring- und Abholverkehr benutzen die Zufahrt Bullachstraße. Alle anderen Besucher nutzen die Zufahrt über die Lände und parken dort ebenerdig.



Gewerblicher Lieferverkehr (regelmäßig):
Gefahren wird ausschließlich im Straßenraum und den Shared-Surfaces (uneingeschränkt befahrbar), nur im Ausnahmsfall (und nach vorheriger Anmeldung) auch über Shared-Surface (eingeschränkt befahrbar). Be-/Entladung im Hof. Wenden entweder auf dem Aumühlenplatz, im Innovationshof oder Festplatz in der Regel erforderlich. Der Lieferverkehr besteht vor allem aus kleineren und mittelgroßen LKWs und Transportern, nur im Ausnahmsfall durch einen Sattelzug.



Paketdienst /Postbote:
Zufahrt wie der gewerbliche Lieferverkehr. Bevorzugt wird die Anlieferung per Lastenrad oder der Ausbau von Paketstationen an den Mobilitätsstationen.



Müllabfuhr:
Fährt über Straßenraum und Shared-Surface (uneingeschränkt befahrbar) und (eingeschränkt befahrbar). Fahren in der Runde auf der Lände möglich, Einfahrt in den Innovationshof nicht vorgesehen, Wendmanöver auf dem Aumühlenplatz erforderlich.



Umzüge, bzw. Anlieferung größerer Möbelstücke:
Wie Müllabfuhr (nach vorherigen Anmeldung)



Rettungskräfte:
Verkehr über alle dargestellten befahrbaren Bereiche. Evtl. Durchfahrt von Aumühle zu Lände über die neue Brücke und Zufahrt direkt ans Amperufer möglich.



Bring- und Abholverkehr Kita:
Zufahrt über die Lände. Bring- und Abholplätze sind vor der Kita vorhanden. Wendemanöver in der Gasse erforderlich. Bringen und Abholen mit dem Fahrrad wird bevorzugt.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

6.6 STELLPLATZSTRATEGIE

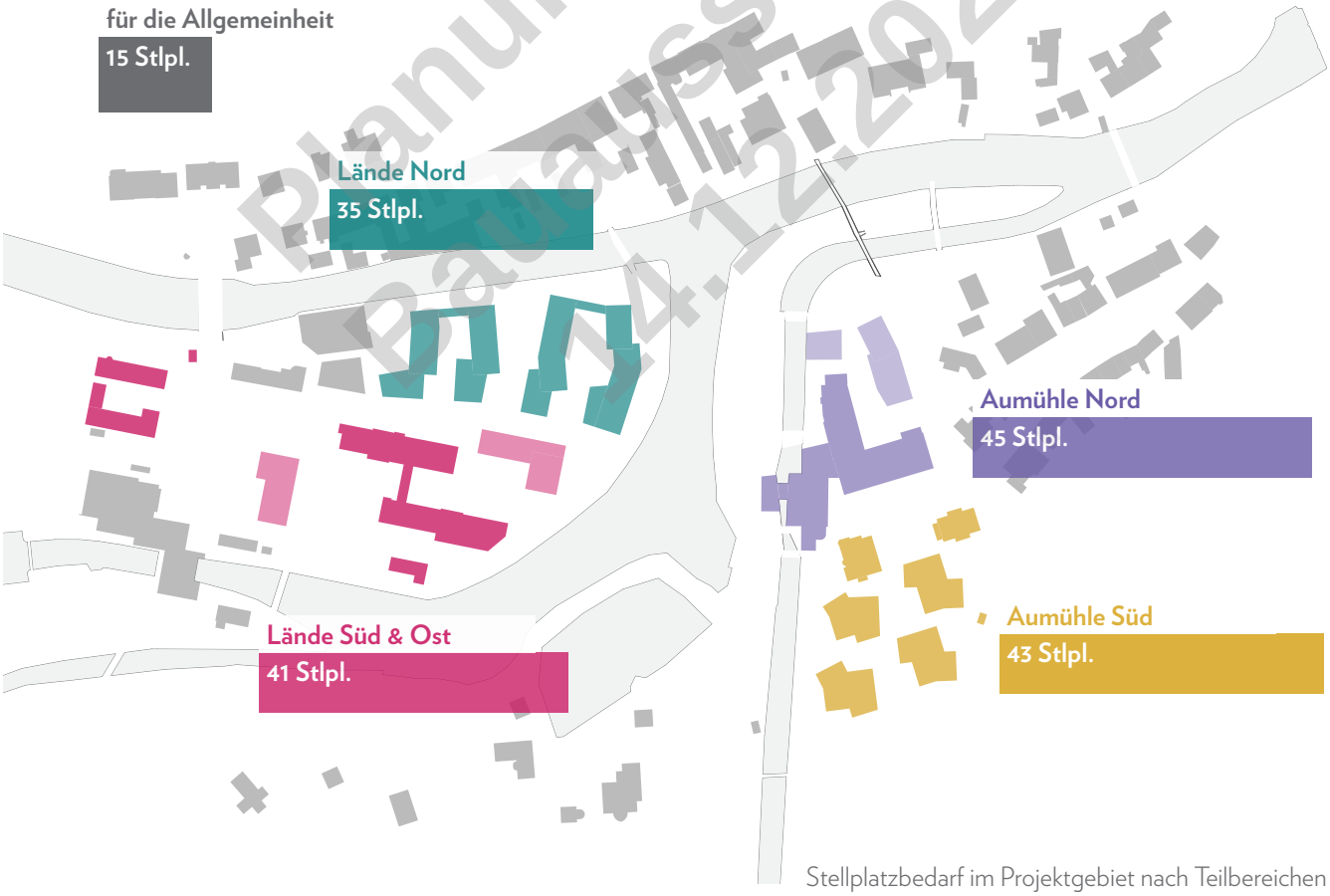
Berechnungsmethode des Stellplatzbedarfs
Als Ausgangspunkt und Orientierungswert für die Berechnung des Stellplatzbedarfs für die Neubauten im Quartier diente die Stellplatzsatzung (Anlage 1 - Richtzahlenliste der GaStS) und die im Vorfeld des Wettbewerbsprozesses abgestimmten Werte für die Bestandsbauten.

Aufgrund des vorgeschlagenen Mobilitätskonzeptes (siehe Seite 74) und das große Potential der Mehrfachnutzung von Stellplätzen zwischen den unterschiedlichen Nutzergruppen, wird eine Verminderung gegenüber diesen Orientierungswerten für realistisch und wünschenswert gehalten. Bereiche mit einer besonders vielfältigen Nutzungsmischung (wie der Kreativ-Hub auf der Lände) können eine besonders hohe Reduzierung erlangen. Die Stellplätze der Mobilitätsstationen ersetzen Besucherstellplätze und werden nicht zusätzlich berechnet.

Eine weitere Verminderung des Stellplatzbedarfs für spezifischen Nutzunger oder Teilbereiche auf Basis von einer genauerer Berechnung des Bedarfs oder die Erstellung eine Mobilitätskonzept mit zusätzlichen Angebote is nicht auszuschließen.

Bereich	Bedarf	davon Besucher	verwendeter Verminde-rungsfaktor
Aumühle Nord (Innovations-Hub)	45	23	(-50%) *
Aumühle Süd	43	5	(-20%)
Lände Nord	35	5	(-50%)
Lände Süd & Ost ** (Kreativ Hub)	41	21	(-50%)
zusätzliche für die Allgemeinheit	15	15	
Gesamt	**179**	69	

* Verminderung um 50% nur für den Neubauanteil, für die Bestandsgebäude ist das tatsächlich bestehende Angebot maßgebend.
** Wegen der unterschiedlichen Zeitfenster des Bedarfs, ist eine Mehrfachnutzung der Stellplätze zwischen Lände Süd und Ost vorgesehen.



Stellplatzbedarf im Projektgebiet nach Teilbereichen

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Strategie für Kfz-Stellplätze

Die Strategie für die Verteilung der Stellplätze im Quartier erfolgt durch folgende Ziele:

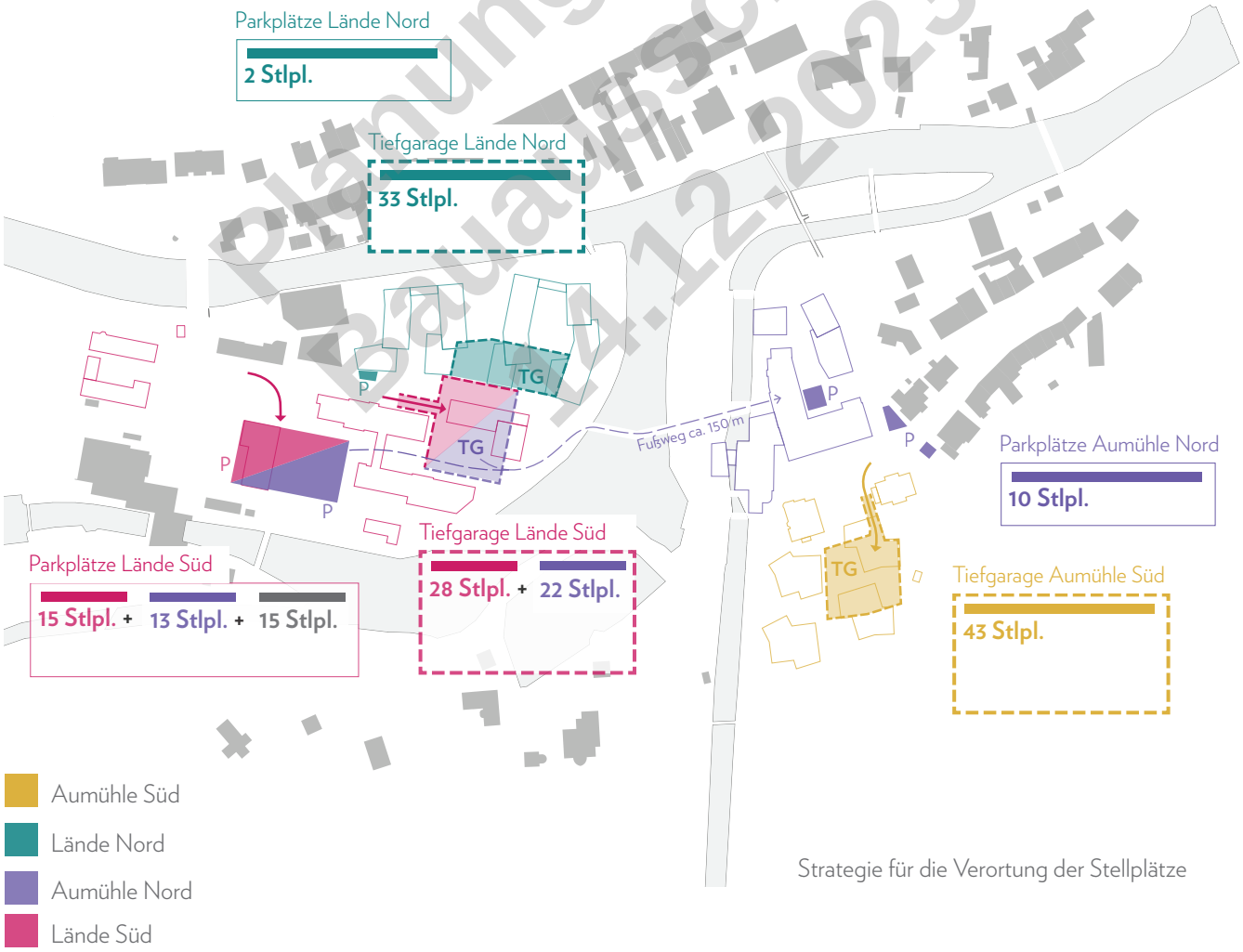
- Besucherplätze und öffentliche Stellplätze sollen hauptsächlich im Freien untergebracht werden
- Private Stellplätze sollen in sicheren Tiefgaragen untergebracht werden
- Tiefgaragen im Überschwemmungsgebiet und unmittelbar in der Nähe von historischen Gebäuden sollen vermieden werden
- Der Verkehr in der Bullachstraße soll minimiert werden, insbesondere soll der Besucherverkehr hauptsächlich über die Lände abgewickelt werden
- Tiefgarageneinfahrten sollen so nah wie möglich an den Zufahrten des Projektgebietes verortet sein, um den Verkehr im Quartier zu minimieren
- Die Stellplätze für den Bereich Aumühle Süd sollen unabhängig von den anderen Bereichen untergebracht werden
- Bring- und Abholstellplätze für die Kita sollen direkt vor der Kita entstehen

Die Einhaltung dieser Ziele wird durch den Bau einer neuen, barrierefreien Verbindung für Fußgänger zwischen Aumühle und Lände unterstützt. Dies ermöglicht einen zentralen Standort von Stellplätzen auf der Lände für das Teilgebiet Aumühle Nord.

So kann auf den Bau von Tiefgaragen im Überflutungsbereich verzichtet und die Belastung der Bullachstraße minimiert werden.

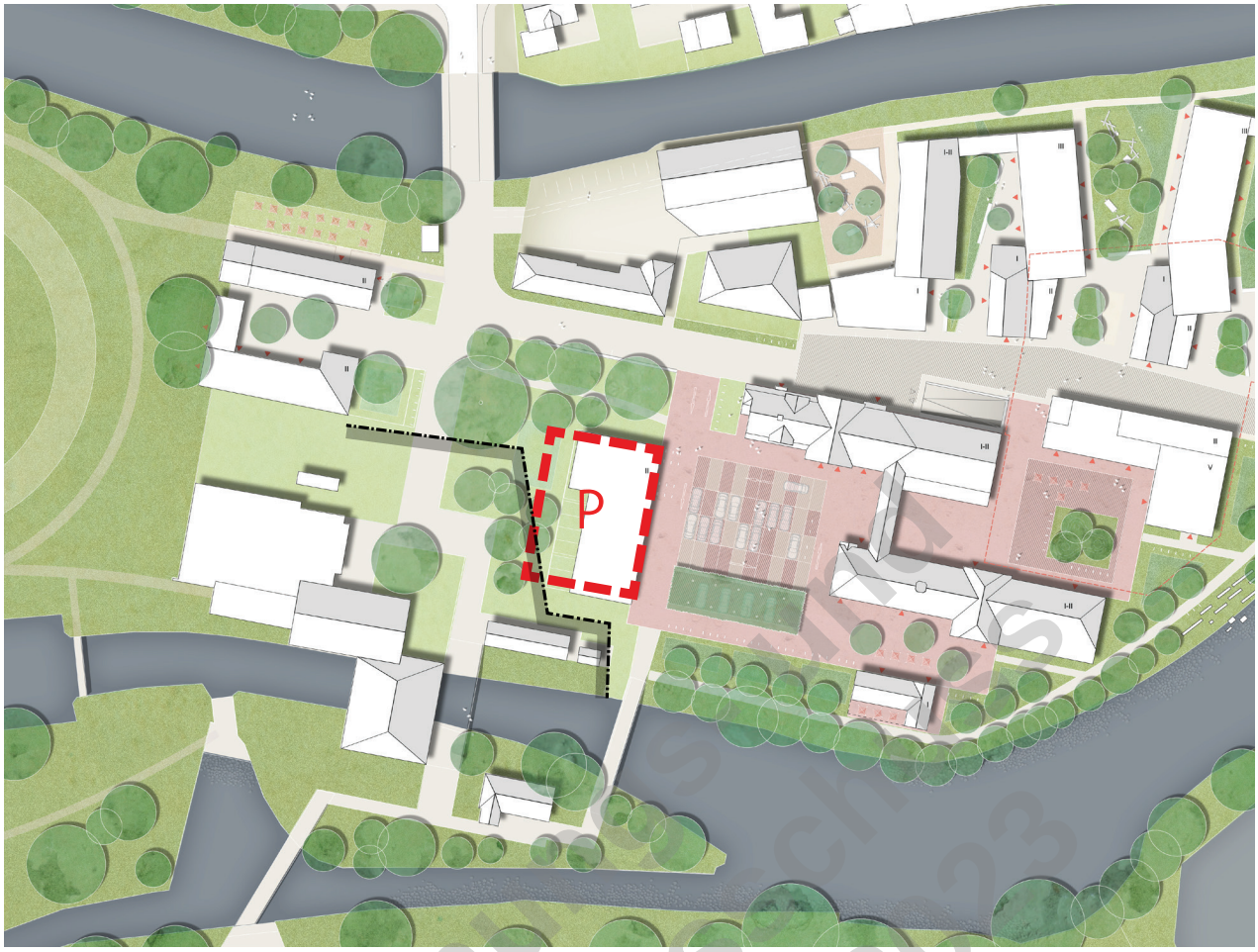
Vorgesehen sind Tiefgaragen unter dem Bereich Aumühle Süd und der Lände. Stellplätze für Besucher sind hauptsächlich auf und neben dem Festplatz auf der Lände geplant. Eine kleine Anzahl von Besucherstellplätzen (für mobilitätseingeschränkte Personen, Bring- und Abholverkehr der Stadtbibliothek sowie für die Mobilitätsstation) werden im Bereich Aumühle Nord neben der Stadtbibliothek geplant. Inoffizielle Parkplätze an „Auf der Lände“ werden neugeplant und wieder zur Verfügung gestellt, jedoch bei der Berechnung der Stellplatzstrategie bzw. des Bedarfs nicht mitberücksichtigt.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023



Strategie für die Verortung der Stellplätze

6.7 STELLPLATZSTRATEGIE - FLEXIBILITÄT FÜR DER ZUKÜNFT



Verortung einer möglichen Quartiersgarage (Gebäude Ls05)

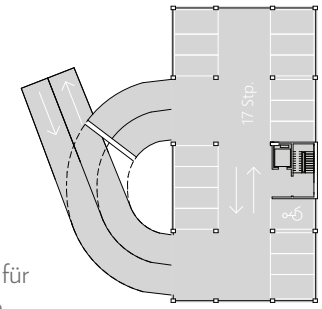
Planungsstand
Bauleitplan
14.12.2023

Erweiterungspotential für Stellplätze

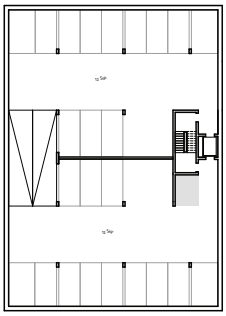
Eine genaue Schätzung des tatsächlichen Stellplatzbedarfs für das neue Quartier ist wegen des aktuell noch unbekannten Nutzungsprofils nur schwer erreichbar. Die vorgesehene Stellplatzstrategie (wie auf Seite 78 und 79 dargestellt) kann als Testphase verstanden werden. Im Falle, dass die geplante Stellplatzanzahl tatsächlich zu wenig ist und eine Anpassung der Mobilitätsstrategie nicht ausreicht, wäre eine Erweiterung des Stellplatzangebotes zu planen.

Mehrere Stellplätze könnten durch den Ersatz des Neubaus Ls05 am Festplatz durch eine drei-geschossiges Quartiersgarage geschaffen werden. Das Gebäude Ls05 wird aus diesem Grund für die letzte Bauphase des Quartiers zurückgehalten. Eine kleine Quartiersgarage mit einem ähnlichen Fußabdruck wie das Gebäude würde 20 bis 40 extra Stellplätze anbieten können. Einen Grundstückstausch mit den Stadtwerken, um die Grenze zum Flurstück 1499/3 zu begradigen, würde eine deutlich größere Quartiersgarage mit 60 bis 80 extra Stellplätzen ermöglichen.

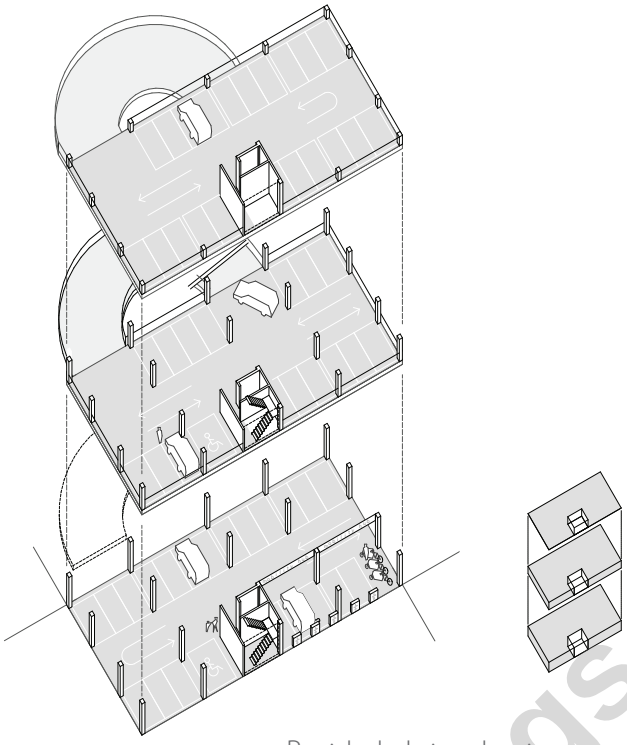
Als Alternative wäre eine Quartiersgaragestrategie aus städtebaulicher Sicht auch als Ersatz für die Tiefgaragen unter der Lände möglich, falls die Tiefgaragen zu Problemen bei der Projektentwicklung führen.



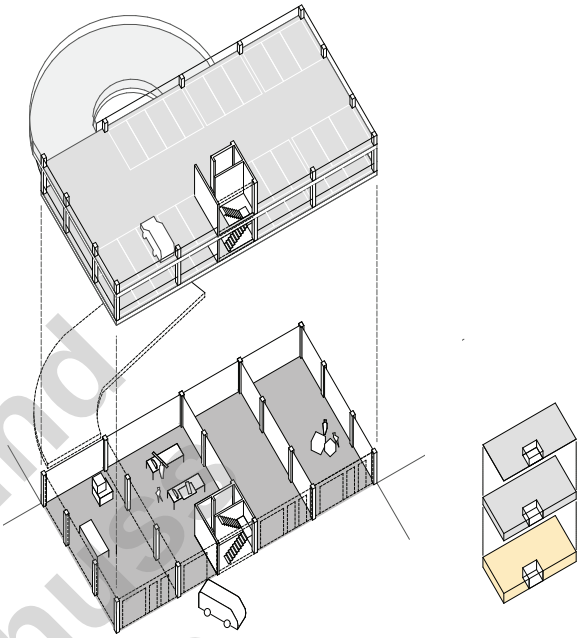
Möglicher Grundriss für eine Quartiersgarage



Altermativer Grundriss für eine Quartiersgarage



Betrieb als dreigeschossige Quartiersgarage



Betrieb als Quartiersgarage mit aktivem Erdgeschoss (gewerblich)

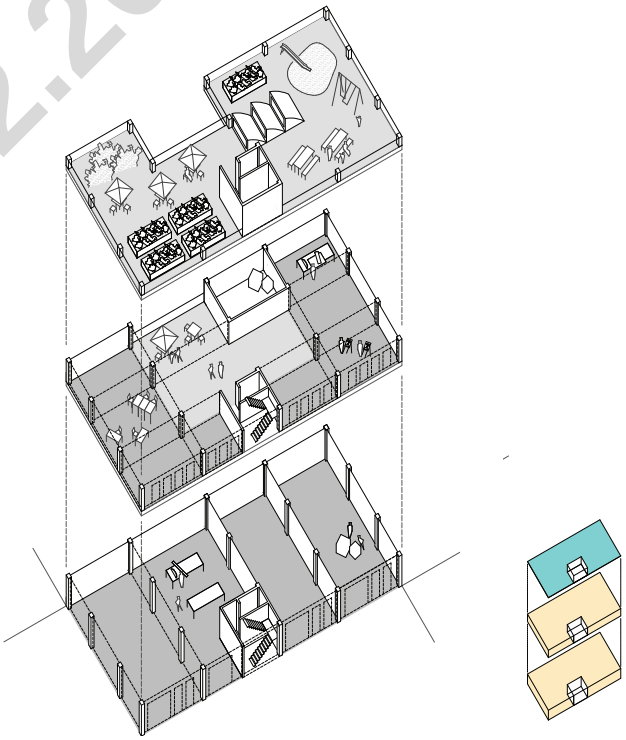
Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Flexibilität in Quartersgaragen

Quartiersgaragen haben einen großen Vorteil hinsichtlich ihrer Flexibilität, da sie leicht an unterschiedliche Entwicklungsszenarien angepasst werden können. So ist es zum Beispiel möglich, eine Quartiersgarage bei zukünftig abnehmendem Bedarf teilweise rückzubauen, umzubauen für andere Nutzungen wie Werkstätten oder Ateliers oder sie komplett zu beseitigen.

Um einen zukünftigen Umbau zu ermöglichen, ist eine höhere Geschosshöhe zu empfehlen, besonders für das Erdgeschoss. Hier müssen die zukünftigen Vorteile gegenüber den Auswirkungen auf die Baukosten abgewogen werden.

Ein guter Kompromiss wäre eine Strategie mit einer ortsspezifischen Erdgeschosskonstruktion sein und einer darüberliegenden Standard-Garagenkonstruktion.



Zukünftiger Umbau als Atelierhaus mit Dachterrasse

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

7.0 BAUEN IM ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

7.1 STRATEGIE BAUEN IM ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Planung im Überschwemmungsgebiet

Ein großer Teil des Projektgebietes liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes, bzw. unter der HQ 100 von 518,0 m. Besonders davon betroffen ist der Bereich Aumühle Nord, aber auch die Randbereiche auf der Lände sind betroffen. Dies hat Auswirkungen auf die Planung der Gebäude, Brücken sowie auch, wegen Einschränkungen der Bauvolumen unter dem Niveau der HQ100, auf das Layout des Masterplan und der Freiraumplanung. Eine Vorprüfung zum Bauvolumen und Brückenlayouts ist als Teil der Erstellung des Rahmenplans erfolgt, aber eine endgültige Überprüfung und Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt kann erst in der Phase der Objektplanung für die relevanten Projekte erfolgen.

Einwirkungen auf Gebäudeplanung

Die folgenden Prinzipien gelten im Rahmenplanbereich:

- Keller oder Tiefgaragen im Überschwemmungsbereich sind nicht vorgesehen
- Der Erdgeschoss-Fertigfußboden (FFB EG) in den Neubauten soll in der Regel über 518,30m üNN liegen. Es gibt zwei Ausnahmen hierfür, die Erweiterung des Taubenhaus soll eine Verbindung mit dem EG des Taubenhauses im Bestand (auf ca. 517,30m) ermöglichen und ein Teil des Erdgeschosses von Gebäude An04 soll auf ca. 517,0m liegen um eine aktive Nutzung am Werkskanal sicherzustellen.
- Zu weiteren Auswirkungen auf die Gebäudeplanung siehe Entwässerungskonzept von WipflerPLAN

Einwirkungen auf Brückenplanung

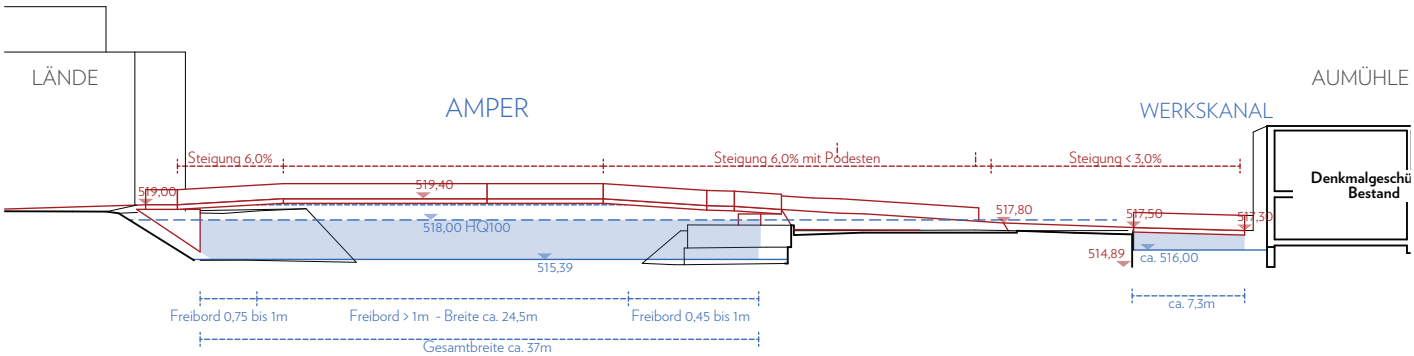
Die Vorgaben des Wasserwirtschaftsamts sehen vor, dass neue Brücken über die Amper im Projektgebiet einen Freibord bis mindestens 519,0 m haben sollen. Dies hat Auswirkungen auf folgende Brücken:

- Die neue Brücke Aumühle-Lände: Vorgesehen ist eine barrierefreie Brücke, die nach Überprüfung des Brückenprofils (siehe Schnitt unten) ein Freibord von 519,0 müNN im mittigen Bereich (24m Länge) der Brücke erreicht. Um dies zu ermöglichen, wird eine sehr dünne Brückenkonstruktion mit einer langen Spannbreite ohne Mittelpfeiler erforderlich sein. Um die technischen Möglichkeiten für diese Vorgaben zu untersuchen, soll zeitnah eine Machbarkeitsstudie für die Brücke durchgeführt werden.

- Die neue Fußgängerbrücke Lände-Schöngeisinger Str : Auch hier wäre eine barrierefreie Brücke zu bevorzugen, aber die Kombination des erforderlichen Freibords und der eingeschränkte Landungsbereich auf dem Nordufer, machen es voraussichtlich nicht möglich.

- Für den Neubau der Brücken am Werkskanal wird vom Wasserwirtschaftsamt ein Freibord bis zur Unterkante von 518,5 m üNN gefordert, was deutlich höher (ca. 2,0 m) ist, als die Bestandsbrücken. Mit Rücksicht auf die bestehende Geländehöhen in diesen Bereich (die bei ca. 517,0 müNN liegen), die Nähe zu den denkmalgeschützten historischen Gebäuden, den Bedarf eines barrierefreien Weges zwischen Aumühle und Lände sowie einem Weg über den Werkskanal zum Amperufer für Rettungskräfte, scheint diese Vorgabe unrealistisch und mit den Zielen des Rahmenplans nicht verträglich.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023



Vorgesehenes Brückenprofil für neue Amperbrücke Aumühle-Lände

Die Anforderungen des Wasserwirtschaftsamtes in diesem Bereich müssen in den kommenden Planungsphasen gegenüber dem Denkmalschutz, der Erreichbarkeit des Uferbereichs für Rettungskräfte und mobilitätseingeschränkte Personen sowie der städtebaulichen Ziele der Stadt abgewogen werden. Es ist eine starke Empfehlung des Rahmenplans, die neuen Brücken am Werkskanal mit einem ähnlichen Freibord wie die bestehenden Brücken zu planen, um einen ebenerdigen Übergang zu den Uferkanten des Werkskanals zu erlauben.

Retentionsraum (Volumen im Überschwemmungsbereich)

Der Rahmenplan sieht vor, eine volumenneutrale Entwicklung unter der HQ100 im Überschwemmungsbereich zu ermöglichen. Die Gebäudevolumen wurden von Wipfler-PLAN geprüft und vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Um einen volumenneutralen Status zu erreichen, sollen die Gebäude AN03 und AN04 (beide mit erhöhten Erdgeschossen) mit einen Hohlraum unter dem Erdgeschoss, der für Überflutung offen ist, geplant werden. Dieser Hohlraum soll mindestens die Hälfte des Gebäudevolumems unter 518,0 müNN entsprechen.

Eine genaue Berechnung der Volumenänderungen im Freiraum kann erst bei einer Objektplanung erfolgen. Es wird aber erwartet, dass die neuen Mulden in Kombination mit einer evtl. Absenkung des Naturausgleichsbereichs zwischen Amper und Werkskanal einen volumenneutralen Status sichern können.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Anmerkungen zum Bauen im Überschwemmungsgebiet:

1. Gebäude AN03 & AN04, erhöhtes EG mit Hohlraum darunter
2. Erweiterung Taubenhaus, FFB EG liegt unter HQ100.
3. Bestandsgebäude zwischen Amper und Werkskanal müssen vorrausichtlich vor Baubeginn der Neubauten im Überschwemmungsgebiet abgerissen werden.
4. Vorrausichtlicher Hochwasserschutz durch bewegbare Elemente.
5. Neubau Brücken über Amper, Freibord bis 519.0 müNN vorgesehen.
6. Neubau Brücken über Werkskanal, erhöhtes Freibord nicht praktikabel.



neuberechnet und mit der Wasserwirtschaftsamt abgestimmtes Überschwemmungsgebiet HQ100 (Basis die Berechnung zum Freibord und Bauvolum)

Für den festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 siehe Seite 27

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

JOTT architecture and urbanism
Siemensstr. 11, 60594 Frankfurt am Main
www.jott-urban.space

stern landschaften
An der Linde 23, 50668 Köln
www.sternlandschaften.de



Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Legende

Funktionsplan
Legende

- Baufelder
- TG evtl. Tiefgarage (vorgesehene Ausmaß, für maximale mögliche Ausmaß siehe Gestaltungshandbuch)
- Gebäude Abriss
- Haupteingänge/Adressbildung
- sekundäre Erschließung
- Ein- / Ausfahrt
- Spielfläche div. Arten
- ökologische Ausgleichsfläche
- Oberirdische Mulde/Versickerung Rückhaltung als Notüberflutung
- vorgesehene Bereich für Nebenräume (Müll- und Technikräume, Fahrradstellplatz, sowie evtl. gemeinschaftliche Mobilitätshubs)
- Baumbestand
- Baum (neupflanzung)
- Baum Fällung
- M Mobilitätsstation

Hinweise:

#01 Die drei Bestandsbäume östlich des Aumühleplatzes sind möglichst zu erhalten. Der Erhalt der Bäume ist bei der Objektplanung von Gebäude An03 in technischer Sicht und in Abstimmung mit der Feuerwehr zu bestätigen.

#02 Regeln für die Platzierung von auskragenden Balkonen sind im Gestaltungshandbuch (GHB) dargestellt. Im Funktionsplan werden keine Zonen für Balkone dargestellt, sie sind jedoch gemäß der Regeln im GHB möglich. Auskragende Balkone bleiben bei der Berechnung der GF außer Betracht. Die Auswirkungen einzelner Balkone auf die Abstandsflächen sind in der Objektplanung zu überprüfen.

#03 **Bitte beachten Sie, dass die internen Grundrisse aller Gebäude (inkl. dargestellte Loggien) nur beispielhaft zum besseren Verständnis des Städtebaus dargestellt sind und keine Planung bilden.** Andere Herangehensweisen (z.B. auskragende Balkone) sind möglich, so lange dass sie dem Regelwerk des Gestaltungshandbuchs entsprechen.

verkleinerte Darstellung
Maßstab ca. 1: 1.000
urspr. 1: 500

Projektlage



Aumühle & Lände, Fürstenfeldbruck

arge JOTT architecture and urbanism stern landschaften
Siemensstraße 11, 60322 Frankfurt am Main
info@jott-architekten.eu

für

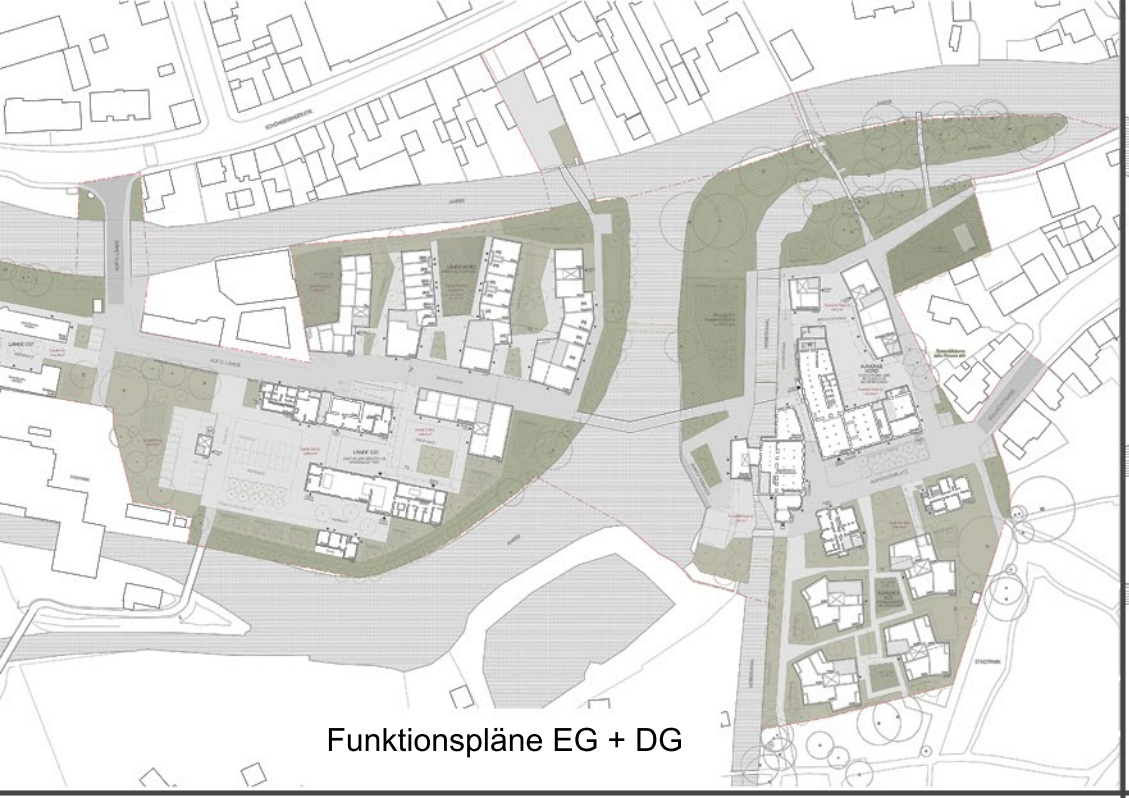
Große Kreisstadt Furstenfeldbrück
Hauptstraße 31
82256 Furstenfeldbrück

Kreativquartier Fürstenfeldbruck
städtebaulicher Rahmenplan
Funktionsplan (EG)

J122_ent-000_FP02-A01

M1:500
Datum 14.07.2023
Status A01
gezeichnet JY

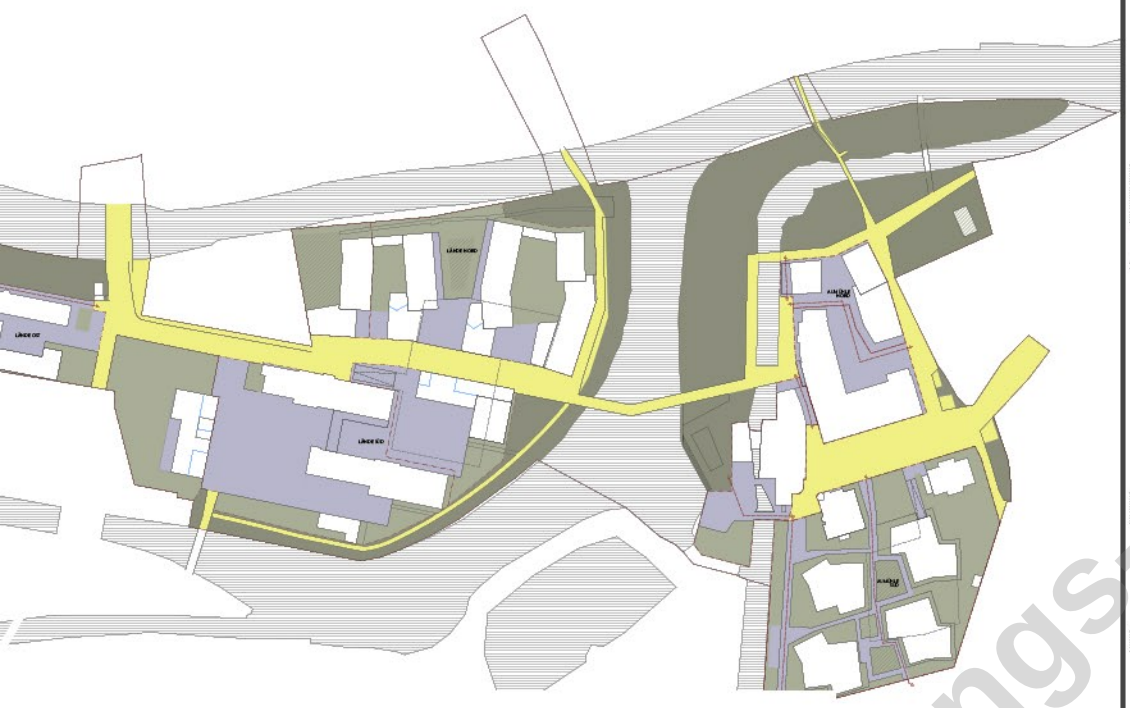
Planungs- und
Bauausschuss
14.12.2023



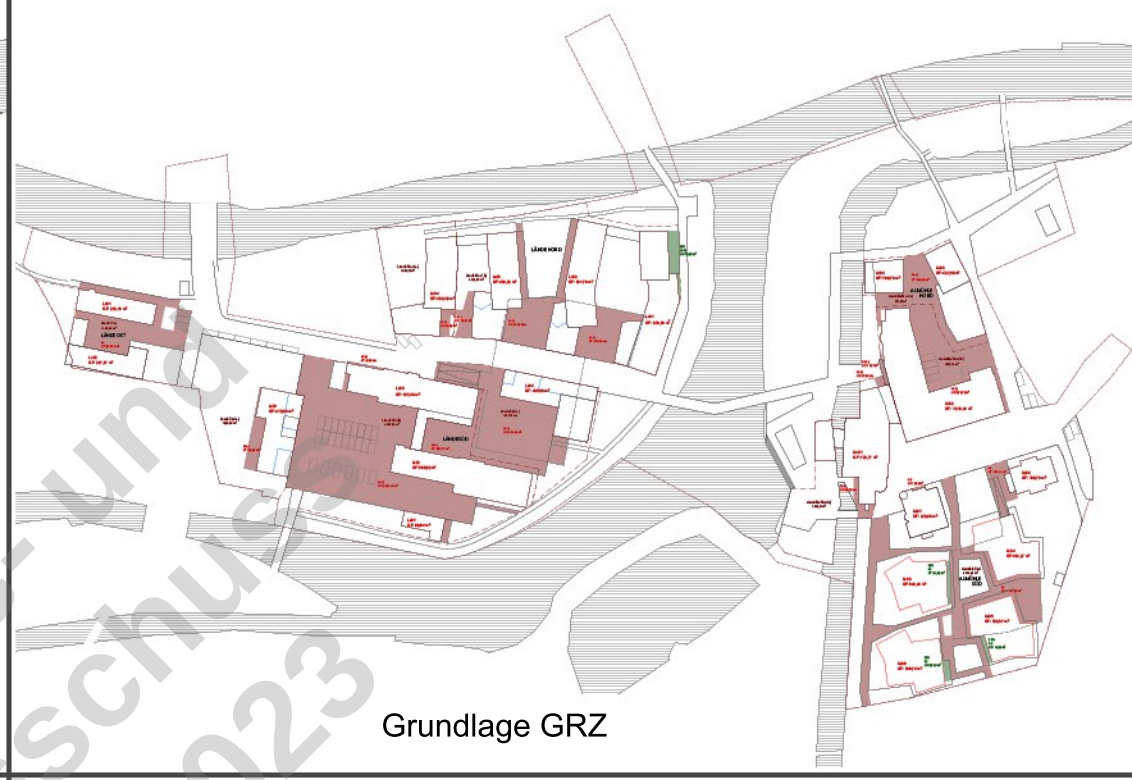
Funktionspläne EG + DG



Nutzung EG, 1.OG - 4.OG



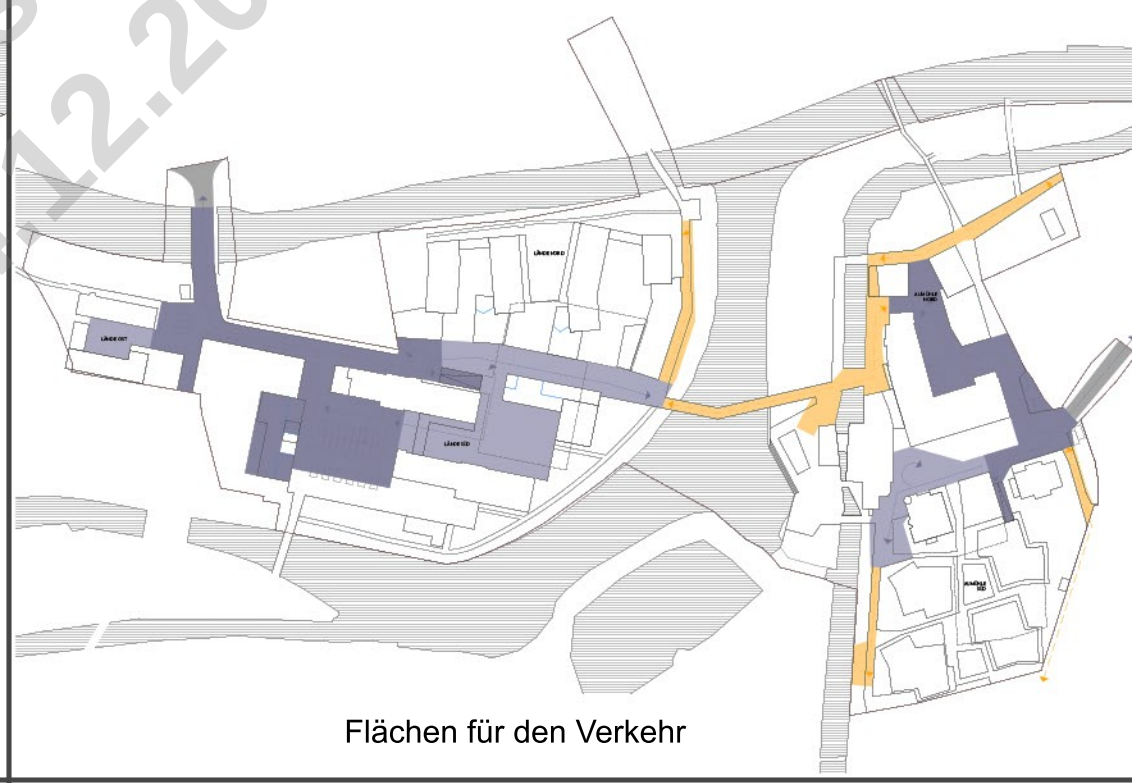
Parzellierung öffentliche / private Fläche



Grundlage GRZ



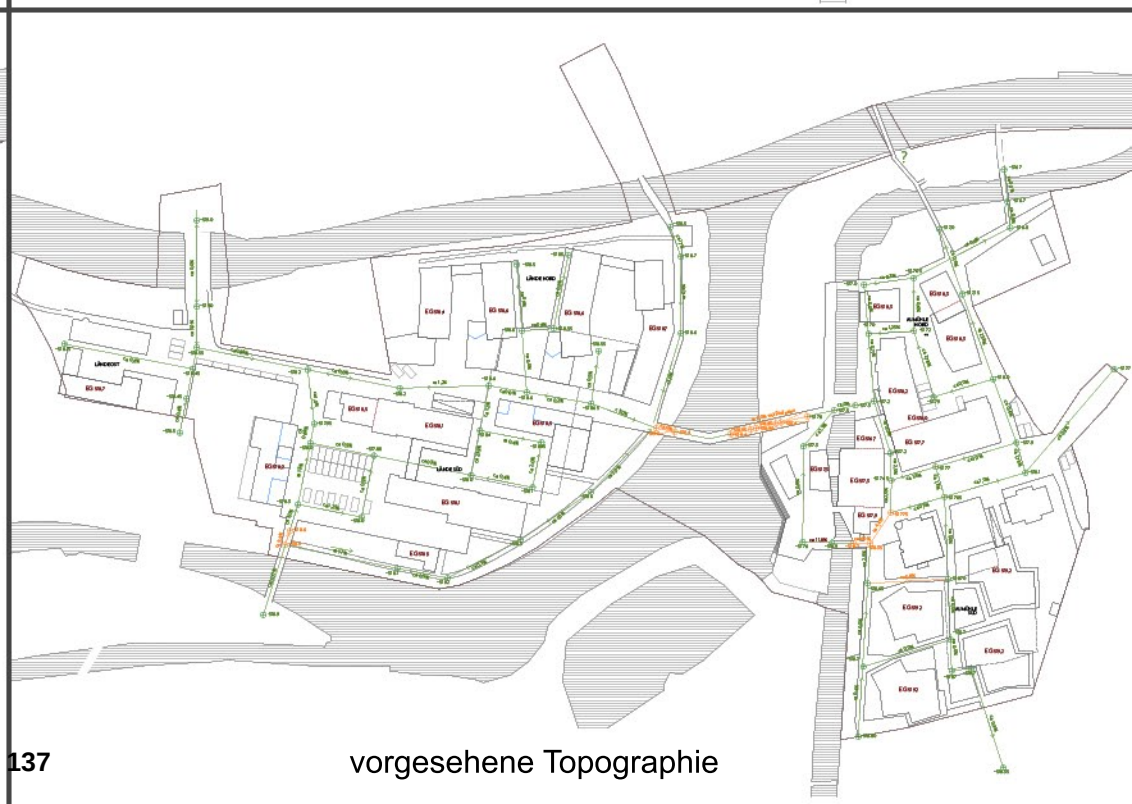
Abstandsflächen



Flächen für den Verkehr

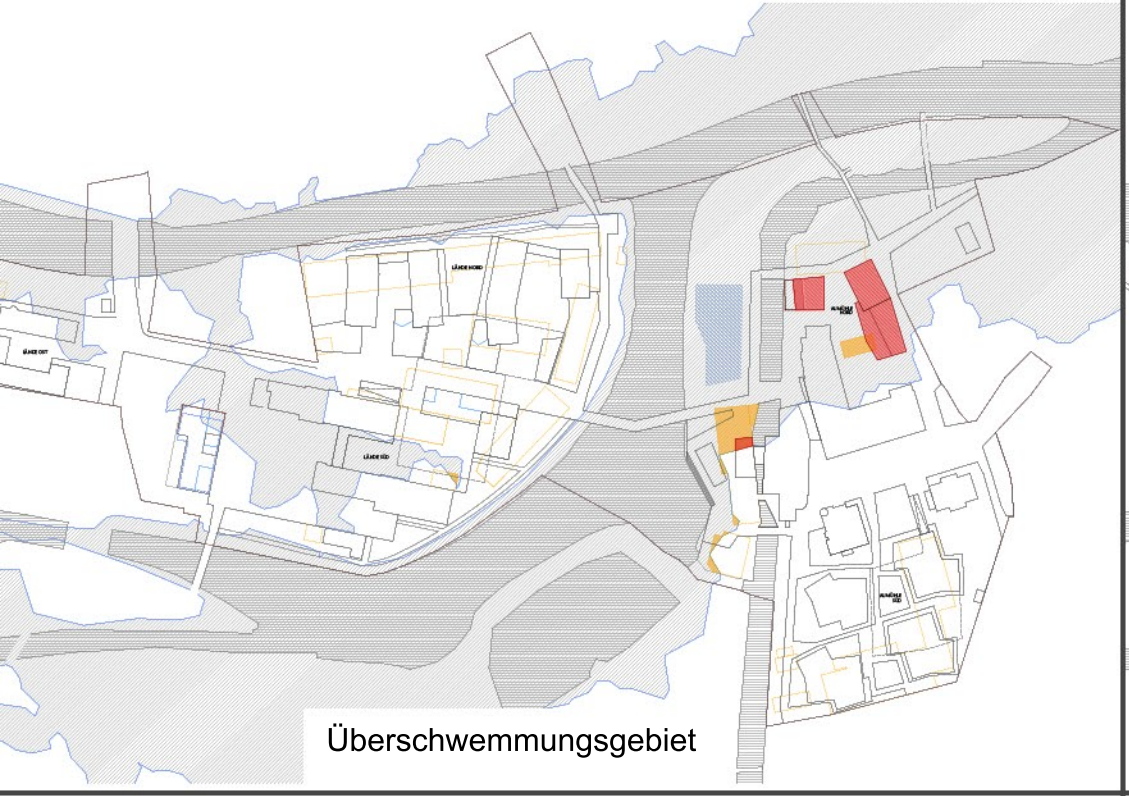


Flächen für die Feuerwehr - Aufstellflächen / Zufahrt



vorgesehene Topographie

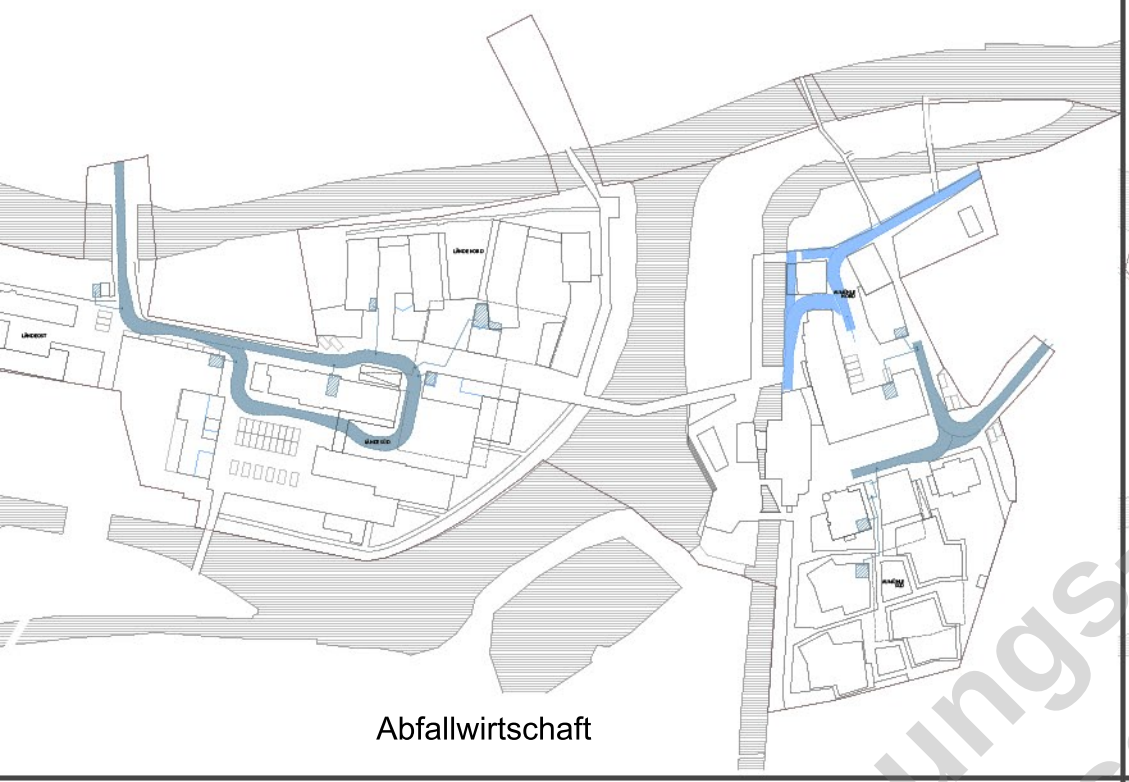
Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023



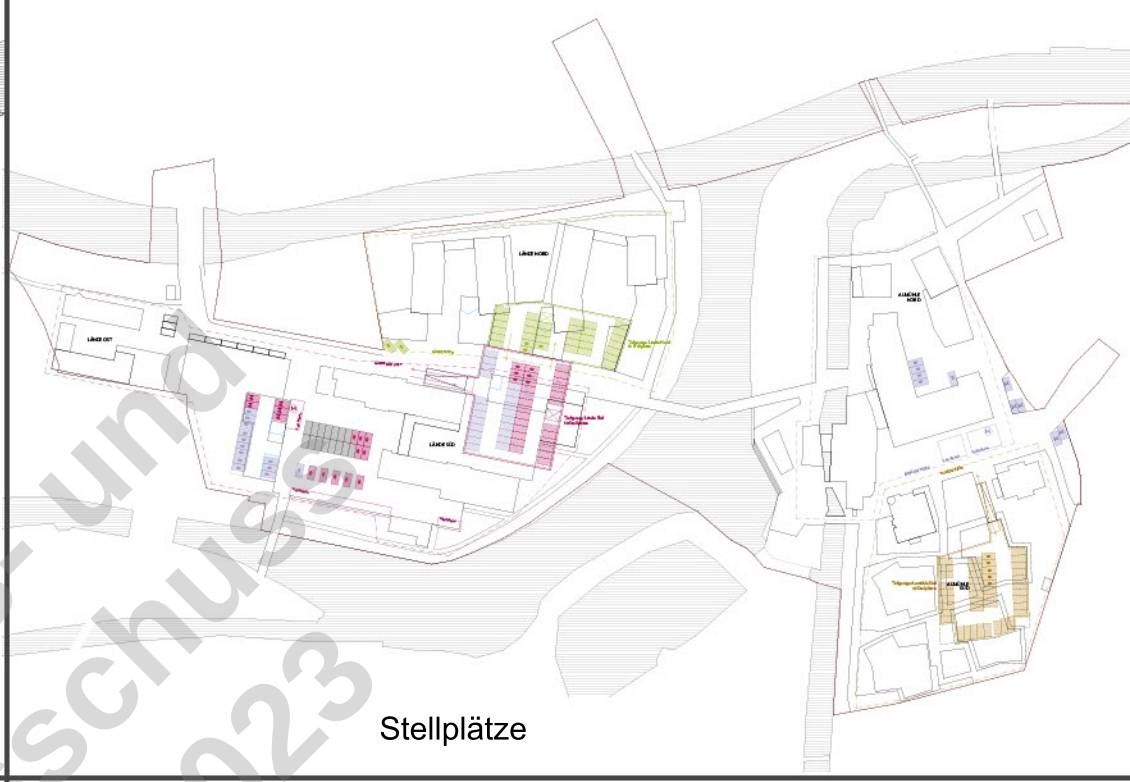
Überschwemmungsgebiet



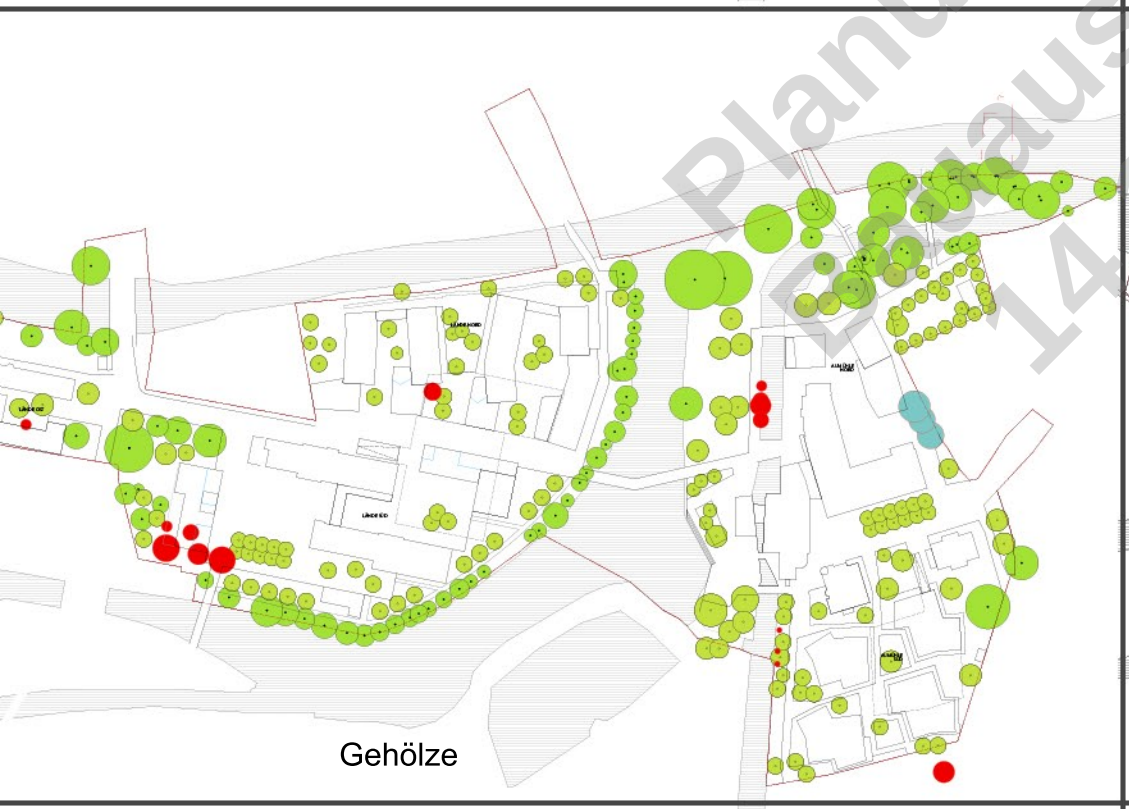
Nutzung Dachflächen



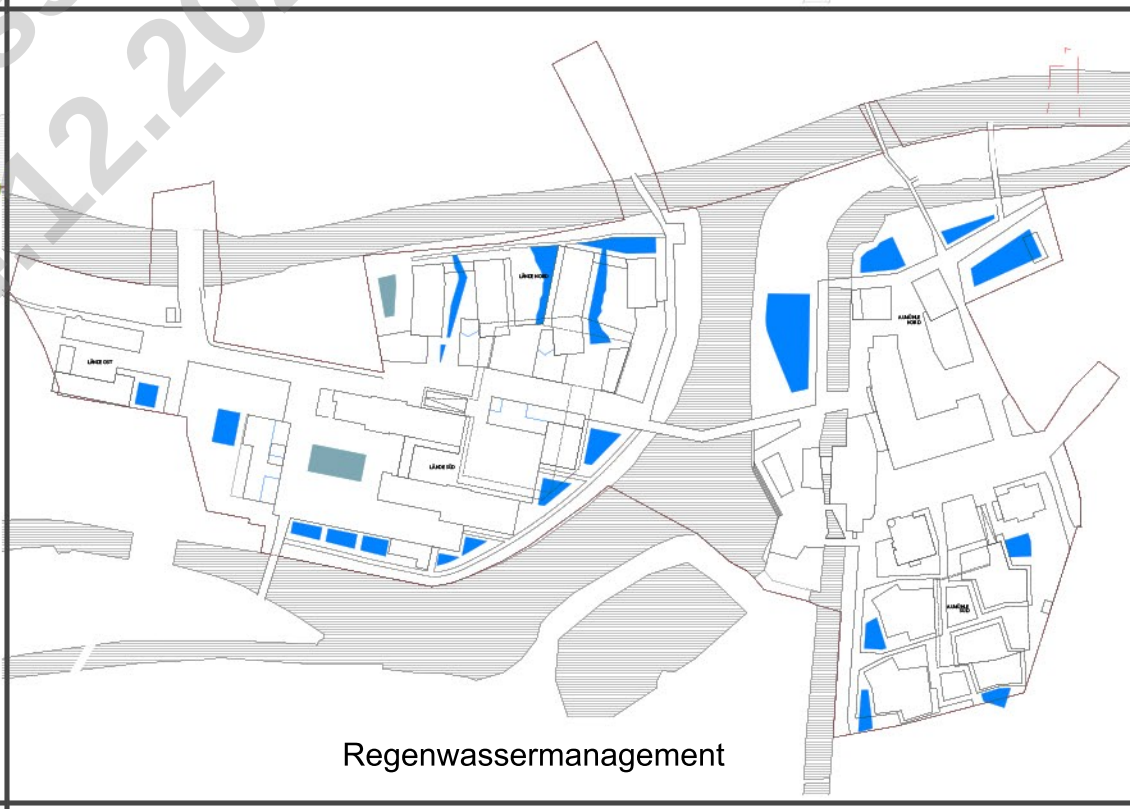
Abfallwirtschaft



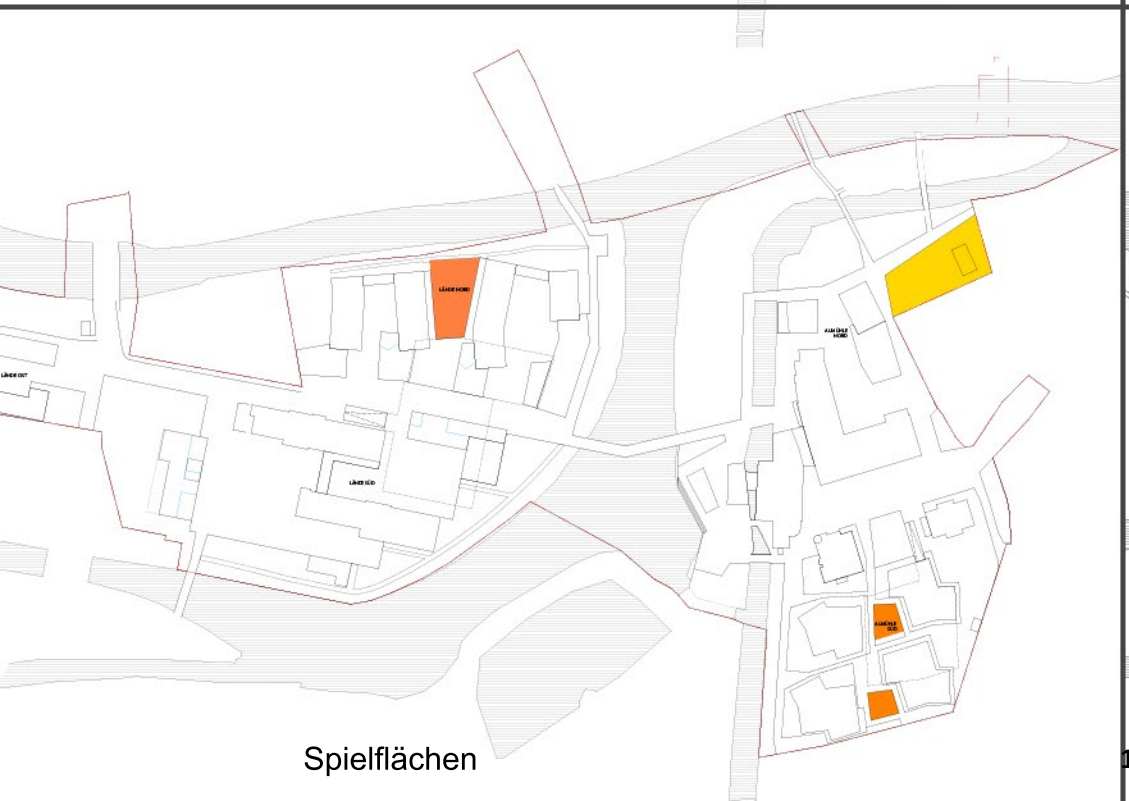
Stellplätze



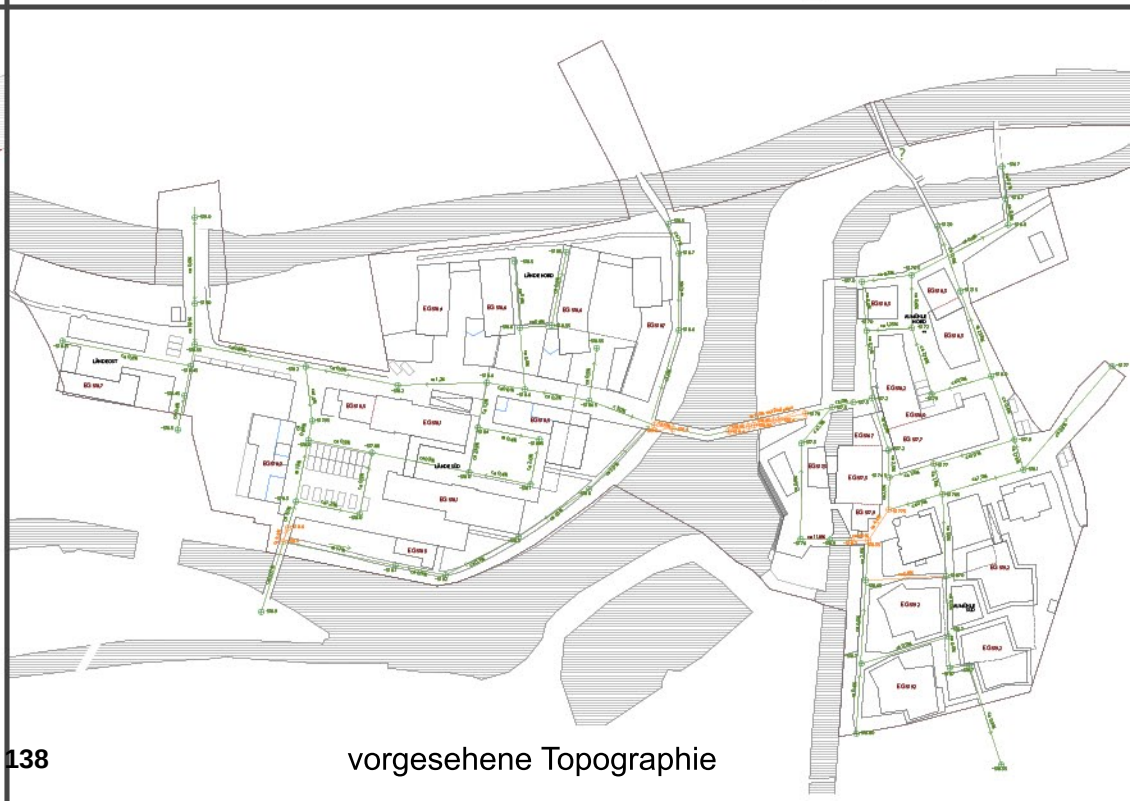
Gehölze



Regenwassermanagement



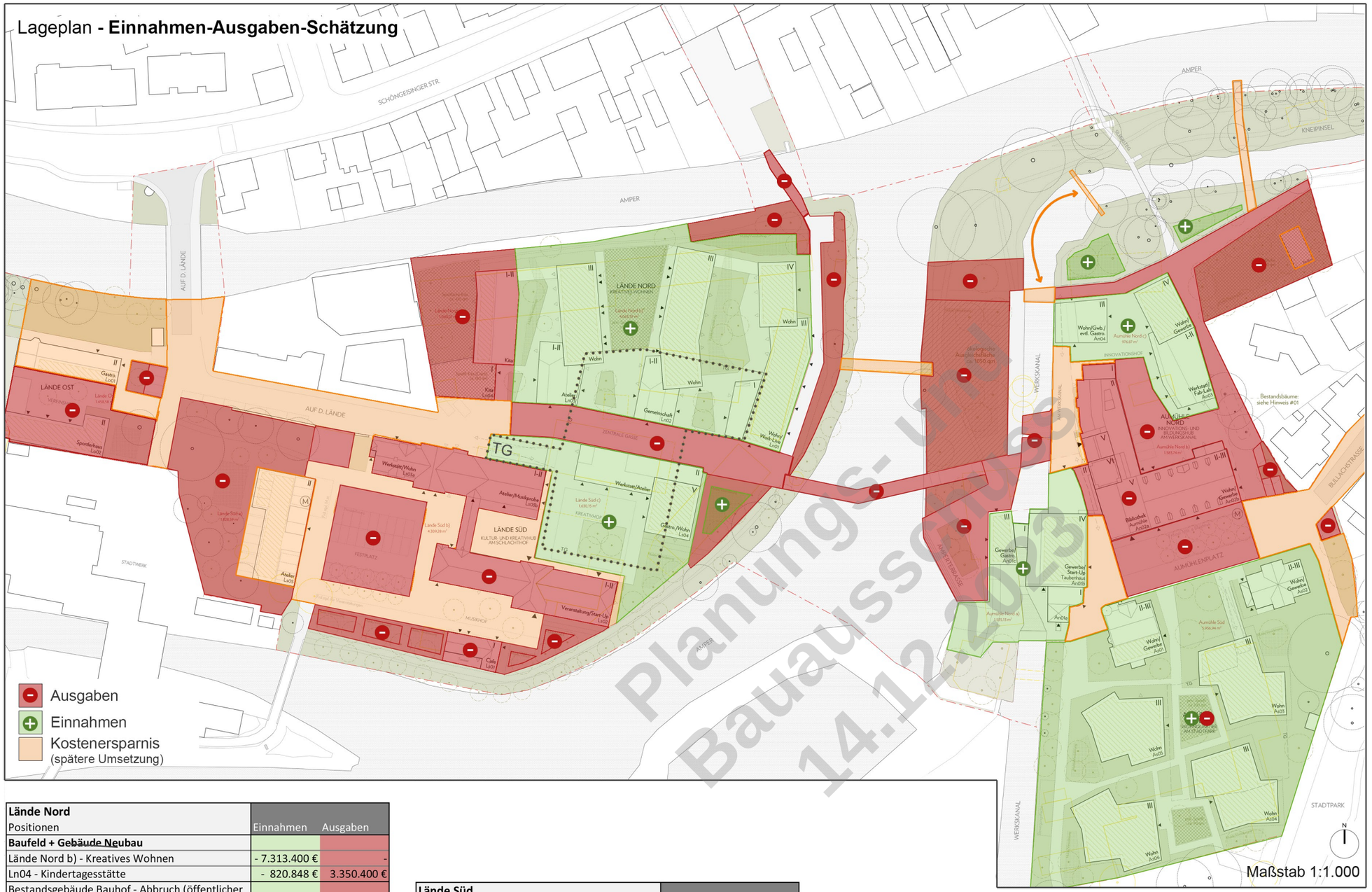
Spielflächen



vorgesehene Topographie

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Kultur- und Kreativquartier Aumühle / Lände
Einnahmen-Ausgaben-Schätzung



Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Übergeordnete Planungen Positionen	Einnahmen	Ausgaben
Ideen- und Realisierungswettbewerb inkl. notw. Gutachten	- 181.800 €	277.646 €
Rahmenplan inkl. Gestaltungshandbuch + Zwischennutzungsstudie	- 132.400 €	147.204 €
Hydrogelogisches Gutachten	-	37.347 €
Vermessungsgutachten	-	9.744 €
Bebauungsplan	-	95.200 €
Verkehrsgutachtne	-	20.000 €
Immissionsschutzgutachten	-	25.000 €
Wasserhaushaltsbilanz	-	5.000 €

Allg.Frei-, Verkehrs- + Ingenieursanlagen Positionen	Einnahmen	Ausgaben
Planungskosten - Brücken		
Neue Amperbrücke - Realisierungswettbewerb RPW	- 42.000 €	120.000 €
Neue Amperbrücke - Honorar Ingenieurbauwerk HOAI	- 282.3872 €	806.820 €
Bau - Brücken		
Neue Amperbrücke Bauk. Brückenbauwerk	-1.129.548 €	3.227.280 €
Brücke an der Lände (ehem. Biomarkt) inkl. Planungskosten	- 189.000 €	540.000 €
Freianlagen - Öffentlich		
Zentrale Gasse Lände - befestigte Fläche	- 150.822 €	430.920 €
Grünflächen Lände südl. zentraler Gasse, östl. + ndl. Lände	- 63.580 €	181.656 €
Gehölze - Öffentlich		
Neupflanzung	- 5.880 €	16.800 €

Aumühle Nord Positionen	Einnahmen	Ausgaben
Planungskosten		
Machbarkeitsstudie Taubenhaus	-	18.000 €
Mehrfachbeauftragung Inklusionsspielplatz Amper	- 25.200€	72.000 €
Baufeld + Gebäude Neubau		
Aumühle Nord a) - Bereich Taubenhaus	- 2.763.000 €	-
Aumühle Nord a) - Bereich ndl. Bibliothek	- 1.758.600 €	-
Gebäude - Bestand		
An02 - Aumühle Bibliothek	- 210.000 €	600.000 €
Brücken		
ndl. Brücke Werkskanal - Verlagerung Alusteg	-	6.000 €
südl. Brücke Werkskanal - Honorar HOAI	- 54.978 €	157.080 €
südl. Brücke Werkskanal - Abbruch Bestand	-	14.100 €
südl. Brücke Werkskanal - Baukosten Neubau	- 219.912 €	628.320 €
Freianlagen - Öffentlich		
Aumühlenplatz	- 168.840 €	482.400 €
Innovationshof, öst.+ndl. Baufeld Aumühle c)	- 232.470 €	664.200 €
südl. neue Amperbrücke	- 109.053 €	311.580 €
Amperterassen	- 84.000€	240.000 €
Amperspielplatz (Inklusion)	- 210.000 €	600.000 €
Ausgleichsfläche	- 110.670 €	316.200 €
Grünflächen	- 33.037 €	94.392 €
Stellplätze	- 1.680 €	4.800 €
Gehölze - Öffentlich		
Neupflanzung	- 48.720 €	139.200 €
Entfernung	-	960 €
Sonstiges		
Mobiler Hochwasserschutz	- 378.000 €	1.080.000 €
Steuereinnahmen jährlich		
Einkommenssteuer	- 78.660 €	-
Gewerbesteuer	- 95.013 €	-

Lände Nord Positionen	Einnahmen	Ausgaben
Baufeld + Gebäude Neubau		
Lände Nord b) - Kreatives Wohnen	- 7.313.400 €	-
Ln04 - Kindertagesstätte	- 820.848 €	3.350.400 €
Bestandsgebäude Bauhof - Abbruch (öffentlicher Grund)	-	330.000 €
Tiefgarage Lände (inkl. Lände Süd) Anteil Stadt	- 486.000 €	662.400 €
Freianlagen - Privat		
Spielfläche - Kita	-	333.000 €
Gehölze - Privat		
Neupflanzung- Kita	- 3.360 €	9.600 €
Steuereinnahmen jährlich		
Einkommenssteuer	- 180.918 €	-
Gewerbesteuer	- 19.770 €	-

Lände Ost Positionen	Einnahmen	Ausgaben
Gebäude Neubau		
Lo02 - Sportlerhaus	-	5.184.000 €
Freianlagen - Öffentlich		
Grünflächen	- 3.024 €	8.640 €
Stellplätze	- 1.722 €	4.920 €
Gehölze - Öffentlich		
Neupflanzung	- 840 €	2.400 €

Lände Süd Positionen	Einnahmen	Ausgaben
Planungskosten		
Machbarkeitsstudie inkl. Kostenermittlung Schlachthof	-	28.863 €
Baufeld + Gebäude Neubau		
Lände Süd c) - Kultur und Kreativhub	- 2.934.000 €	-
Gebäude - Bestand		
Sanierung Schlachthof	- 5.493.180€	15.694.799 €
Freianlagen - Öffentlich		
Festplatz	- 170.100€	486.000 €
Wegeverbindungen	- 21.735 €	62.100 €
Versickerungsmulden	- 25.578 €	73.080 €
Grünflächen	- 177.886 €	508.248 €
Gehölze - Öffentlich		
Neupflanzung	- 25.200 €	72.000 €
Entfernung	-	1.200 €
Steuereinnahmen jährlich		
Einkommenssteuer	- 36.000 €	-
Gewerbesteuer	- 52.325	-

Bei der Berechnung der Einnahmen-Ausgaben-Schätzung wurde ein reduzierte Umsetzung des Kultur- und Kreativquartiers vorausgesetzt. Ziel war möglichst viele bestehende Strukturen baulich zu intigrieren ohne dies zu verändern. Andere Maßnahmen, die nicht zwingend für den Erfolg des Quartiers notwendig sind, sollen zur Kostenersparnis zum späteren Zeitpunkt umgesetzt werden.

Es wurden bei der Einnahmen-Ausgaben-Schätzung ein Risikoaufschlag in Höhe von 20 % berücksichtigt.

Nicht berücksichtigt
- Grundsteuer- und Umsatzsteuereinnahmen, Kosten Reaktivierung, Unterhalt, Betriebskosten, Personalkosten (Kita, Ampersite), Abschreibung, techn. Infrastruktur

Aumühle Süd Positionen	Einnahmen	Ausgaben
Steuereinnahmen jährlich		
Einkommenssteuer	- 216.012 €	-
Gewerbesteuer	- 16.400 €	-

Planungs- und
Bauausschuss
14.12.2023

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3182/2023

37. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Rahmenplan für den Bereich Aumühle und Lände - Beschluss Gestaltungshandbuch		
TOP - Nr.	**Ö 5**	Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:	dw	Erstelldatum	24.11.2023
Verfasser	Walleit, Daniel	Zuständiges Amt	Amt 4
Sachgebiet	43 Stadtentwicklung, Verkehrsplanung, Klimamanagement	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	14.12.2023	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	19.12.2023	Ö

Anlagen:	1. Beschlussbuchauszüge 2. Gestaltungshandbuch

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Dem Gestaltungshandbuch als Leitfaden für die Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers wird grundsätzlich zugestimmt.

2. Die in dem Gestaltungshandbuch vorgeschlagenen Prinzipien, Anforderungen und Empfehlungen, entsprechend den verschiedenen Baufeldern, sollen als Grundlage für das Bauleitplanverfahren dienen.

3. Das Gestaltungshandbuch soll als Leitfaden bei möglichen Fachbeiräten sowie als Grundlage für Ausschreibungen bzw. Vergaben von den anliegenden städtischen Grundstücken und Gebäuden dienen.

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

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Sachvortrag:

I. Sachstand

In der **Stadtratssitzung** vom **15.12.2020** wurde der Grundsatzbeschluss gefasst, den 1. Preisträger (JOTT Architekten und stern landschaften) des städtebaulichen Wettbewerbes Aumühle und Lände mit dem Auftragsversprechen eines städtebaulichen Rahmenplans gemäß einer vereinfachten Vergabe zu beauftragen.

Aus vergaberechtlichen Gründen und der pot. Förderung des Projektes durch Städtebaufördermittel hat sich die Verwaltung dazu entschieden, in der **Stadtratssitzung** vom **18.05.2021** den Grundsatzbeschluss aufzuheben und die Beauftragung des Rahmenplans nach regulärem Vergaberecht durchzuführen.
Im Ergebnis wurden alle drei Preisträger zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert und nach Abschluss des Vergabeverfahrens wurde der Auftrag der Arbeitsgemeinschaft JOTT Architekten und stern landschaften erteilt.

Mit Förderbescheid vom 27.10.2021 hat die Regierung von Oberbayern die Projektförderung des Rahmenplans bewilligt. Die eigentliche Bearbeitung des Rahmenplans, der Zwischennutzungsstudie und des Gestaltungshandbuchs konnten damit nach Unterzeichnung des Vertrags zur Erstellung eines Rahmenplans „Weiterführende Planung des Areals Aumühle und Lände“ im Januar 2022 beginnen.

In Form eines mündlichen Berichtes hat Frau Prof. Hohn vom Büro JOTT Architekten in der Sitzung des **Planungs- und Bauausschusses** vom **06.04.2022** das Wettbewerbskonzept des 1. Preises sowie das geplante Rahmenplanverfahren inklusive Zwischennutzungsstudie und Gestaltungshandbuch vorgestellt.

In den Sitzungen des **Planungs- und Bauausschusses** vom **23.11.2022** sowie des **Stadtrates** vom **29.11.2022** wurde der Vorentwurf des Rahmenplans beschlossen.
Bestandteil des Beschlusses waren drei maßgebliche Änderungen bzw. Weiterentwicklungen des Wettbewerbskonzepts. Weiterhin hatten die Planungsgemeinschaft Kennzahlen vorgeschlagen, die auf Grundlage eines entsprechenden Mobilitätskonzeptes die Verringerung des Stellplatzbedarfes im Kultur- und Kreativquartier vorsieht. Zusätzlich wurde die Verwaltung durch einen Änderungsantrag beauftragt, eine Studie zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit vorzulegen.

Zur Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers wurde der Zwischennutzungsstudie als Leitfaden in der Sitzung des **Planungs- und Bauausschusses** am **25.01.2023** und der Sitzung des **Stadtrates** am **30.01.2023** zugestimmt. Den von der Planungsgemeinschaft vorgeschlagene mittlere Eingriff in den Bauhof u.a. zur Sanierung des Schlachthofes wurde vom Stadtrat ebenfalls unterstützt.

Ein wesentliches Ergebnis der Zwischennutzungsstudie war die schnellstmögliche Sanierung und Nutzbarmachung des denkmalgeschützten Schlachthofes. Hierzu hat die Verwaltung eine Machbarkeitsstudie mit der Erarbeitung baulicher Strategien samt Kostenschätzung beauftragt. Die Studie dient als notwendige Projektentwicklung, welche die Grundlage für die folgende hochbauliche Planung des Gebäudeensembles darstellt. In der Sitzung des **Planungs- und Bauausschusses** vom **21.06.2023** und der Sitzung des **Stadtrates** vom **26.06.2023** wurde die Machbarkeitsstudie beschlossen.

Planungs- und Bauausschuss 04.12.2023

Während des Planungsprozesses hat sich herausgestellt, dass die Information der Öffentlichkeit sinnvoller mit dem Gestaltungshandbuch und vor allem mit dem final fertiggestellten Rahmenplan kombiniert werden soll. Aus diesem Grund hat sich die Verwaltung dazu entschieden, die Zwischennutzungsstudie und den Rahmenplan (s. Beschlussvorlage 31782023) mit dem nun vorliegenden Gestaltungshandbuch im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung im Frühjahr 2024 vorzustellen.

II. Gestaltungshandbuch

Die Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers im Bereich der Aumühle und Lände stellt eine der bedeutendsten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen von Fürstenfeldbruck der letzten Jahrzehnte dar. Die Entwicklung eines solchen Quartiers macht es notwendig, planerische Vorgaben als verbindlichen Rahmen vorzugeben und gleichzeitig Möglichkeiten für kreative Vielfalt zu schaffen. Aus diesem Grund hat sich die Verwaltung dazu entschieden ein städtebauliches Gestaltungshandbuch als informelles Planwerkzeug ergänzendes zu dem Rahmenplan zu beauftragen.

Das Gestaltungshandbuch soll als Ergänzung des Rahmenplans und des Bebauungsplans verstanden werden. Als zusätzliches Regelwerk zur Gestaltung und Umsetzung der Qualitätsstandards für Architektur und Freiraum dient es als Leitfaden für die Realisierung der individuellen Gebäude und Freiräumen. Anhand von Beispielen und Erläuterungen stellt das Handbuch exemplarisch Grundregeln für die Gestaltung und Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers auf. Ein wesentlicher Fokus wird dabei auf einen verbindlichen Rahmen und individuelle Spielräume mit Empfehlungen und Vorgaben gesetzt.

Die Arbeitsgemeinschaft JOTT Architekten und stern landschaften empfiehlt das Gestaltungshandbuch unter anderem als Leitfaden für mögliche Fachbeiräte bei der Bewertung von konkreten Bauvorhaben zu verwenden. Weiterhin soll es als Grundlage für Ausschreibungen bzw. Vergaben von Grundstücken und Gebäuden dienen.

Das umfassende Gestaltungshandbuch wird dem Stadtrat in Anlage 2 zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund begrenzt sich die Verwaltung bei ihren Ausführungen auf eine kurze inhaltliche Zusammenfassung bzw. den Aufbau des Handbuchs.

Das Gestaltungshandbuch setzt sich aus übergeordneten Strategien zusammen, die sich unter anderem aus den jeweiligen Gebäudefamilien, den Charakterzonen des Freiraums oder der übergeordneten Identität des Kreativquartiers zusammensetzen.

Im Hauptteil des Gestaltungshandbuches werden spezifische Anforderungen erarbeitet, die Gestaltungsstrategien für die Bebauung und die Freiräume vorschlagen. Diese ortsspezifischen Planungen lassen sich entsprechend der aus dem Rahmenplan bereits bekannten Baufelder ablesen. Das Handbuch ist so strukturiert, dass es für einzelne Entwicklungs- oder Vermarktungsabsichten als Referenz dienen kann.
Darüber hinaus schlagen die beiden Planungsbüros drei Ebenen der Verbindlichkeit vor:

Prinzipien: Das Gestaltungshandbuch zeigt städtebauliche Prinzipien auf, deren Einhaltung als Beurteilungskriterien für den späteren Prozess im Begleitgremium dienen. Dies würde beispielsweise eine charakteristische Blockstruktur im histori-

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

schen Kontext betreffen, die gestalterisch aufgegriffen werden sollte. Eingestuft werden die Prinzipien mit einer vergleichsweise hohen Verbindlichkeit.

Anforderungen: Das Gestaltungshandbuch zeigt wichtige Maßnahmen auf, die für den Erfolg und die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs erforderlich sind. Hierbei sind Themen wie eine aktive Erdgeschosszone an entsprechenden Positionen im Plangebiet zu nennen. Auch hier wird eine vergleichsweise hohe Verbindlichkeit festgestellt, die im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen ist.

Empfehlungen: Es werden Empfehlungen formuliert die Methoden aufzeigen, wie die Projektziele erreicht werden können. Die empfohlenen Methoden sind nicht starr und können ggf. (nach Rücksprache mit dem Fachbeirat) angepasst werden. Empfehlungen können z. B. die Positionierung von Balkonen oder Wintergärten sein. Somit ergibt sich eine deutlich geringe *Verbindlichkeit* als bei den *Prinzipien* und Anforderungen.

III. Weiteres Vorgehen

Wie in der Beschlussvorlage *3178/2023 Beschlussfassung Rahmenplan* beschrieben, beabsichtigt das Sachgebiet Stadtplanung im Frühjahr 2024 den Aufstellungsbeschluss und den Vorentwurf des Bebauungsplanes im Stadtrat behandeln zu lassen. Hierzu wurde durch eine kürzlich abgeschlossene Ausschreibung das Büro Wipflerplan ermittelt, welches das Bauleitplanverfahren bearbeitet. In dem Bauleitplanverfahren werden weiterhin das Landesamt für Denkmal, das Wasserwirtschaftsamt sowie die IGEWO intensiv einbezogen.

Das Gestaltungshandbuch soll als informelles Planwerk zum einen Grundlage für das Bauleitplanverfahren sein, zum anderen als Leitfaden bei dem dann folgenden Baugenehmigungsverfahren dienen. Die Verwaltung empfiehlt bei konkreten Bauvorhaben rechtzeitig einen Fachbeirat einzuberufen um die architektonischen und freiraumplanerischen Qualitäten im Einklang mit der Idee des Kultur- und Kreativquartiers zu bringen.

Bei der Vergabe von städtischen Grundstücken oder Gebäuden sollte das Gestaltungshandbuch zwingender Bestandteil einer Konzeptausschreibung sein, die dem Stadtrat frühzeitig zur Entscheidung vorgelegt werden soll.

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

Planung und Bauausschuss 14.12.2023

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

TOP Ö 5

Auszug
aus der Niederschrift über die
44. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates
vom 26.06.2023

Vorsitzender, Oberbürgermeister:
Herr Christian Götz;
2. Bürgermeister:
Herr Christian Stangl;
3. Bürgermeisterin:
Frau Dr. Birgitta Klemenz;
Stadtratsmitglieder:
Herr Dr. Robert Aldini; Herr Adrian Best; Herr Albert Bosch; Herr Markus Britzelmair; Herr Thomas Brückner; Herr Karl Danke; Herr Willi Dräxler; Herr Markus Droth; Herr Quirin Droth; Frau Karin Geißler; Herr Peter Glockzin; Herr Jan Halbauer; Frau Theresa Hannig; Herr Philipp Heimerl; Herr Franz Höfelsauer; Herr Dr. Georg Jakobs; Herr Martin Kellerer; Herr Dr. Johann Klehmet; Herr Dieter Kreis; Frau Elisabeth Lang; Frau Johanna Luise Mellentin; Frau Gina Merkl; Herr Michael Piscitelli; 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 (öffentlich):

TOP 8	**Projektentwicklung Schlachthof**

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3007/2023 vom 24.04.2023 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr **OB Götz** informiert über die geänderte Beschlussfassung im Planungs- und Bauausschuss und bittet um Abstimmung des als Tischvorlage ausgereichten

geänderten Beschlusses:

Der Stadtrat beschließt:

1. Der Projektentwicklung Schlachthof wird, wie in Anlage 2 dargestellt, im Grundsatz zugestimmt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, notwendige Schritte zur schnellstmöglichen Aktivierung im Sinne der Zwischennutzungsstudie und den Zielen der Projektentwicklung herbeizuführen.

3. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, das vorliegende Konzept weiterzuverfolgen sowie weitere Planungsleistungen zu beauftragen. Hierbei soll die Priorität darauf liegen, schnellstmöglich in eine schrittweise Umsetzung zu kommen und, soweit

Stadtarchiv Regensburg
Bürgerspital zum Heiligen Geist

möglich, den Betrieb der Subkultur zu berücksichtigen und so wenig wie möglich einzuschränken.

4. Höchste Priorität hat es, notwendige Maßnahmen zur Sicherung der Gebäude zu identifizieren und diese schnellstmöglich umzusetzen. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, dafür notwendige Bauleistungen zu beauftragen.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, Fördermöglichkeiten zu eruieren und dem Stadtrat vorzulegen.

Ja-Stimmen: 38
Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 05.07.2023

S Trnka

Sophie Trnka
Schriftführerin

STADT FÜRSTENFELDBRUCK · BAYERN

gez. Christian Götz
Oberbürgermeister

Bauausschuss 14.12.2023
Planungsvorlage

Fr. Jakob

Auszug
aus der Niederschrift über die
33. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 21.06.2023

Vorsitzender, 2. Bürgermeister:
Herr Christian Stangl;
Ausschussmitglieder:
Herr Adrian Best; Herr Markus Britzelmair; Herr Thomas Brückner; Herr Karl Danke; Frau Theresa Hannig; Herr Franz Höfelsauer; Herr Andreas Lohde; Herr Mirko Pötzsch; Frau Ulrike Quinten; Herr Dr. Andreas Rothenberger; Herr Johann Schilling; Herr Georg Stockinger; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 3	Projektentwicklung Schlachthof

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3007/2023 vom 24.04.2023 (Anlagen Anlage 1 – Beschlussbuchauszüge; Anlage 2 – Machbarkeitsstudie „Umnutzung und Sanierung des ehemaligen Schlachthofs") dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Frau Prof. Janna Hohn, JOTT-Architekten stellt die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zur Umnutzung und Sanierung des ehem. Schlachthofes vor. Folgende Themen werden hierbei angesprochen:

- Rahmenplan Kreativquartier
- Schlachthofareal
- Raumtypen
- Nutzungskonzept Kultur- und Kreativhub
- Freiraumkonzept
- Raumbedarf
- Layout
- Einbauten
- Empfehlungen

Herr Architekt Thomas Rabe, Berlin erläutert die vorzunehmenden baulichen und gestalterischen Maßnahmen:

- bauliche und statische Ertüchtigung der bestehenden Gebäude, zur Gebäudesicherung und um einem weiteren Verfall vorzubeugen.
- Brandschutz, Schallschutz, Barrierefreiheit
- Energetische Ertüchtigung
- Kostenschätzung

Bauausschuss 27.06.2023
öffentlich
Präsentation

Herr StR Lohde gibt zu bedenken, dass dieses Objekt wahrscheinlich nicht kostendeckend geführt werden kann und ein weiterer Zuschuss durch städt. Finanzen erforderlich sein wird. Um das Defizit so gering wie möglich zu halten, ist es daher besonders wichtig, rechtzeitig für eine intensive Nutzung zu sorgen. Weiterhin führt er aus, dass nach Verlagerung des Bauhofes, auf eine Wirtschaftlichkeit der Verwertung dieses Areals zu achten ist.

Herr StR Schilling hält es nicht für sinnvoll, zuerst das Gebäude der ehem. Pferdemetzgerei zu sanieren. Sinnvoller wäre es seiner Meinung nach, den Gesamtkomplex zu betrachten, da er noch unerwartete und unvorhergesehene Kosten befürchtet. Ebenso rechnet er hierbei mit einer Sanierungsdauer bis zur Fertigstellung von ca. 5 Jahren.

Herr 2. Bgm. Stangl findet dagegen den Vorschlag mit der Pferdemetzgerei zu beginnen begrüßenswert, da es als Pilotprojekt fungieren könnte, das im kleinen Rahmen aufzeigt, wo eventuelle Schwierigkeiten in Zukunft liegen. Ebenso ist es überschaubar und ein weiterer Vorteil wäre, dass eine Sanierung möglich ist, auch wenn der Bauhof noch nicht verlagert ist.

Herr Dachsel schlägt bezüglich der derzeit angespannten Haushaltslage vor, eine schrittweise Sanierung vorzunehmen, um immer wieder eine Rückmeldung vom Ausschuss zu ermöglichen, wie nachgesteuert werden kann. Ein Projektbeschluss der kompletten Maßnahme ist nicht darstellbar. Zum jetzigen Zeitpunkt sollten die Sicherungsmaßnahmen umgesetzt werden. Eine Gebäudesicherung ist notwendig. Laut Landesamt für Denkmalpflege können vermutlich auch Fördermittel in höherer Summe generiert werden, da es sich hier um ein sehr hochrangiges Denkmal von nationalem Rang handelt. Weiterhin führt er aus, dass keine Luxussanierung geplant ist, dies bedeutet, es wird nicht alles auf einen perfekten Stand gebracht, da der ursprüngliche Charakter beibehalten werden soll.

Herr StR Best ist heute nicht nur als Ausschussmitglied, sondern auch als 1. Vorsitzender der Subkultur anwesend. Er bedankt sich bei der Stadtverwaltung sowie den Architekten, dass auch mit den Mitgliedern der Subkultur ein reger Austausch stattgefunden hat und deren Meinung wertgeschätzt wurde. Er begrüßt das tolle Projekt und die detaillierte Planung, wird sich jedoch bei der Abstimmung enthalten, da er als Vereinsvorsitzender befangen ist.

Frau StRin Dr. Zierl hat erfahren, dass das „Ampersite“ hierhin verlagert werden soll. Dies bringt jedoch ihres Erachtens keinen finanziellen Nutzen. Daher stellt sie die Frage, ob geplant ist, in dem Bereich wo das „Ampersite“ derzeit ansässig ist, stattdessen eine andere Nutzung unterzubringen.

Herr 2. Bgm. Stangl wirft ein, dass seines Wissens das Gebäude in dem sich das „Ampersite“ derzeit noch befindet, abgerissen werden soll und der Uferbereich einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Frau Prof. Hohn ergänzt, dass dies mit der Überschwemmungsmaßnahme zu tun hat. Das neu geschaffene Volumen darf nur eine bestimmte Größe einnehmen. Dies bedeutet konkret in diesem Fall, dass alles was hinter der Bibliothek gebaut wird, im letzten Schritt schon so viel ist, dass das Gebäude der „Ampersite“ abgerissen werden muss. Dies war allerdings bereits im Wettbewerb so vorgesehen.

Entwurf
Sitzungsprotokoll
Noch nicht genehmigt

Herr StR Brückner sieht eine getrennte Sanierung, ohne eine Planung für das ganze Areal zu haben, eher als schwierig.

Herrn StR Lohde interessiert, wie hoch die Fördermittel sein werden und ob es bereits einen Zeitplan gibt, wann was abläuft und wann die Bauhofverlagerung erfolgt. Eine denkmalschutzkonforme Sanierung und Sicherung des Schlachthofes ist seiner Meinung nach eine Pflichtaufgabe.

Herr StR Dr. Rothenberger schlägt vor, das geplante Café mit der Subkultur zu verbinden und ein Konzept für die Subkultur zu erstellen. Beispielsweise könnte der Verein als Träger dann Pacht zahlen. Der Schlachthof ist bei Veranstaltungen derzeit auf 99 Personen beschränkt und nach Sanierung dieses Areals auf 240 Personen, was sehr begrüßenswert ist.

Herr StR Danke erinnert an eine in 2018 durchgeführte detaillierte Untersuchung, bei der die Bausubstanz als sehr gut eingeschätzt wurde. Daher stellt er die Frage, ob eine nochmalige Untersuchung wirklich notwendig ist oder ob die damaligen Ergebnisse größtenteils weiterverwendet werden können. Ebenso möchte er wissen, ob eine Gefahr des Absinkens der Pferdemetzgerei besteht.

Frau StRin Hannig gibt bzgl. der Pferdemetzgerei zu bedenken, dass, wenn das geplante Café in Anspruch genommen wird ohne den Außenbereich zu sanieren, das Café ihrer Meinung nach höchstwahrscheinlich eher unattraktiv wird.

Herr 2. Bgm. Stangl informiert, dass er mit dem OB in Kürze eine Begehung des Geländes durchführen wird, wo alle Maßnahmen die das Gelände öffnen überlegt werden. Es werden sicherlich Überlegungen angestellt werden, welche ersten Schritte vorzunehmen sind, um das Areal mit Leben zu füllen. Im Zuge dessen ist seines Erachtens nach, sicher auch bei der Pferdemetzgerei ein Zugang zur Amper möglich.

Herr Rabe führt aus, dass das Gutachten von der Fa. Wagner North 2018 sehr detailliert ist und die wesentlichen zu treffenden Maßnahmen bereits aufgelistet sind. Es ist sinnvoll, übergeordnete Bereiche gesamthaft zu planen, wie z. B. Anschluss ans Fernwärmenetz etc.

Herr Dachsel erklärt, dass er bzgl. Salzsilo, Bauhofverlagerung und Fördermittel noch keine Informationen hat, da das Projekt noch bei der Kämmerei liegt und der erste Workshop erst am 6.7. stattfindet, in dem das Projekt von der Kämmerei vorgestellt wird.

Frau Hohn erklärt zur Erhöhung der Personenzahl, dass der Veranstaltungsraum auch durch das danebenliegende Foyer größer wird. Aufgrund der hohen Personenzahl werden laut Veranstaltungsrichtlinie separate Sanitäranlagen gefordert, d. h. als max. Anzahl können 240 Personen untergebracht werden. Sollte allerdings eine Bestuhlung vorgenommen werden, liegt die Zahl eher bei 200 Personen. Dies war eine Forderung der Subkultur, dass mehr Menschen aufgenommen werden können.

Protokoll
genehmigt
Mühldorf a. Hart

Herr Dachsel erläutert zur Genehmigungssituation, dass im Moment laut Baugenehmigung die Personenzahl auf 99 Personen gedeckelt ist. Man müsste um darüber hinaus zu gehen, eine neue Baugenehmigung vornehmen, bei der der Brandschutz etc. nochmal untersucht wird, was derzeit noch keinen Sinn macht. Weiterhin führt er aus, dass es eher wahrscheinlich ist, dass die Grenze von 200 Personen nicht überschritten werden darf, da die Anforderungen an Brandschutz, Statik usw., wie in der Versammlungsstättenrichtlinie gefordert, nicht erreicht werden.

Herr StR Pötzsch stellt die Frage, ob es nicht mehr Sinn machen würde, mit dem größeren Hauptgebäude (derzeit vom Verein Subkultur belegt) statt mit der Pferdemetzgerei zu beginnen, da dies keinen Vorteil für die Subkultur hat.

Herr 2. Bgm. Stangl gibt zu bedenken, dass dies am Ende eine Kostenfrage darstellt.

Herr StR Lohde ergänzt, dass seines Wissens nach, aus brandschutztechnischen Gründen eine kurzfristige Erhöhung der Besucherzahlen auf knapp 140 möglich wäre, wenn die in dem Raum vorhandene Bar aus Platzgründen verlegt werden könnte, z. B. wenn nichts dagegenspricht, in den derzeit von der BBV gemieteten Raum.

Herr Dachsel erläutert bzgl. Förderhöhe, dass es zwei mögliche Fördertöpfe gibt und zwar erstens zugesagte städtebauliche Fördermittel, zur Förderung des städtebaulichen Mehraufwandes. Zweitens Fördermittel für den Denkmalschutz. Die Höhe kann derzeit nicht beziffert werden, es werden jedoch ca. 60 % der förderfähigen Kosten im Rahmen der Städtebauförderung sein. Die beiden Förderstellen stimmen sich ab. Herr Dachsel würde den Vorschlag zur Verlegung der Bar als Teil einer evtl. schrittweisen Öffnung nicht im Beschlussvorschlag vermerken, sondern das Thema erst mal offenlassen, bis alles geprüft und durchkalkuliert wurde.

Herr 2. Bgm. Stangl formuliert noch zwei Anmerkungen für den Beschlussvorschlag:
1. Der Projektentwicklung…….dargestellt, **wird im Grundsatz** zugestimmt.
3. Der Oberbürgermeister……Umsetzung zu kommen und **soweit** möglich……

Die Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses kommen zu folgendem

<u>geänderten Beschluss:</u>

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Der Projektentwicklung Schlachthof wird, wie in Anlage 2 dargestellt, **im Grundsatz** zugestimmt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt notwendige Schritte zur schnellstmöglichen Aktivierung im Sinne der Zwischennutzungsstudie und den Zielen der Projektentwicklung herbeizuführen.

Protokollauszug
nichtöffentlich

3. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, das vorliegende Konzept weiterzuverfolgen sowie weitere Planungsleistungen zu beauftragen. Hierbei soll die Priorität darauf liegen, schnellstmöglich in eine schrittweise Umsetzung zu kommen und, **soweit** möglich, den Betrieb der Subkultur zu berücksichtigen und so wenig wie möglich einzuschränken.

4. Höchste Priorität hat es, notwendige Maßnahmen zur Sicherung der Gebäude zu identifizieren und diese schnellstmöglich umzusetzen. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, dafür notwendige Bauleistungen zu beauftragen.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, Fördermöglichkeiten zu eruieren und dem Stadtrat vorzulegen.

Ja-Stimmen: **14**
Nein-Stimmen: **0**
(Herr StR Best hat aus den genannten Gründen nicht mit abgestimmt)

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 12.07.2023

Angelika Guggenmos
Schriftführerin

gez. Christian Stangl
2. Bürgermeister

14.12.2023 Bauausschuss - Planungs-

Auszug
aus der Niederschrift über die
39. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates
vom 30.01.2023

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 Karl Danke; Herr Willi Dräxler; Herr Markus Droth; Herr Quirin Droth; Frau Karin Geißler; 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; Frau Hermine Kusch; Frau Johanna Luise Mellentin; Frau Gina Merkl; Herr Michael Piscitelli; Herr Mirko Pötzsch; Frau Ulrike Quinten; Herr Johann Schilling; Frau Katrin Siegler; Frau Jeanne-Marie Sindani; Herr Florian Weber; Frau Irene Weinberg; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 5	**Rahmenplan für den Bereich Aumühle und Lände - Beschluss Zwischennutzungsstudie**

Diskussionsentwurf zur Information

154

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 2863/2022 vom 26.10.2022 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr **StR Prof. Dr. Wollenberg** verweist auf den Antrag vom 05.07.2010, den er seinerseits gestellt habe unter dem Thema „Kreatives Milieu". Mit Datum vom 02.11.2022 liege nun eine Zwischennutzungsstudie zur Kreativwirtschaft vor. Er möchte darauf hinweisen, dass das Thema „Fürstenfeld" und „Ampersite" mit einbezogen werden müsse, weil Kultur- und Kreativwirtschaft eine hohe Wichtigkeit darstellen.

Frau **StR'in Dr. Zierl** findet es schade, dass die Diskussionen im Planungs- und Bauausschuss nicht im Livestream übertragen werden, da die Bevölkerung sicher ein Interesse an den detaillierten fachlichen Informationen habe. Sie regt an, auch die Fachausschüsse im Livestream zu übertragen.

Herr **StR Götz** weist darauf hin, dass Dreh- und Angelpunkt von Aumühle und Lände der Wegzug des Bauhofs sei. Es gebe immer noch keine richtige Zeitschiene, wann der Bauhof tatsächlich wegziehe. Er möchte wissen, wie es mit dem Bebauungsplanverfahren aussehe. Er findet es befremdlich, dass man immer noch nicht weiß, welche Räumlichkeiten der Bauhof benötige. Er bittet die Liegenschaftsverwaltung, in dieser Sache anzuschieben. Er erkundigt sich, wann auf der Aumühlen-Seite mit einem Nutzungskonzept für das Taubenhaus zu rechnen sei. In der Zwischennutzungsstudie gebe es

drei Möglichkeiten über den Eingriff auf der Lände und wie sehr dadurch der Bauhof beeinträchtigt werde. Diesbezüglich stellt Herr **StR Götz** folgenden Änderungsantrag zu Ziffer 2 des Beschlussvorschlages:

2. *Dem vorgeschlagenen **minimalen** Eingriff in den Bauhof (Phase 2) u. a. zur Sanierung des Schlachthofes wird zugestimmt.*

Herr **2. Bgm. Stangl** berichtet, dass man von Verwaltungsseite in engem Austausch mit dem Bauhof sei. Das Ziel der Maßnahmen sei, dass der Bauhof in seiner Tätigkeit nicht eingeschränkt werde. Des Weiteren müsse man das Problem mit den Bauzäunen angehen. Beim Taubenhaus müssen Voruntersuchungen gemacht werden und mit dem Denkmalschutz gesprochen werden. Das Raumkonzept des Bauhofs sei nicht einfach. Der Bauhof wurde nochmal gebeten, den Bedarf darzulegen. Es gebe Überlegungen, den Bauhof so zu gestalten, dass er für Wohnungen nutzbar sei.

Herr **StR Heimerl** betont, dass es wichtig sei, sich bewusst zu machen, dass es sich bei diesem Dokument um eine Zwischennutzungsstudie handle. Es soll ein lebendiges und attraktives Quartier für die Zukunft erschaffen werden. Letztlich müsse es darum gehen, diese Zwischennutzung zu ermöglichen. Bestehende Strukturen, Institutionen und Vereine sollen eingebunden werden. Eine Verlegung des Bauhofs sieht er als einen wichtigen Schritt.

Herr **StR M. Droth** findet, dass das Thema „Wohnen" zu kurz komme. Es handle sich zwar nur um eine Zwischennutzungsstudie, aber dennoch müsse es Kultur-, Kreativ- und Wohnquartier heißen. Er regt an, Zahlen auf den Tisch zu legen bzgl. tragfähigem Wohnungsbau. Seiner Meinung nach brauche man ein Entwicklungsmanagement.

Frau **StR'in Weinberg** erklärt, dass laut Zwischennutzungsstudie dem Taubenhaus eine wichtige strategische Bedeutung zukomme. Ihr sei klar, dass da vorbereitende Untersuchungen gemacht werden müssen. Sie erkundigt sich, was bereits erfolgt sei und wann mit dem Einzug eines ersten Nutzers zu rechnen sei. Sie möchte wissen, ob es möglich wäre, die Zwischennutzungsstudie online zu stellen.

Herr **StR Halbauer** regt an, dieses Quartier mit aller Kraft zum Leben zu erwecken. Selbstverständlich dürfe „Kreativität" und „Wirtschaft" nicht zu weit auseinander liegen. Er sei sich sicher, dass im Bereich der Wirtschaftskraft eine große Energie entstehen könne, wenn man dort ein attraktives Gebiet kreiere. Er möchte außerdem darauf hinweisen, dass unter der Seite „brucker-stadtgespraeche.de" das ganze Projekt selbstverständlich eingestellt sei. Seiner Meinung nach, kann die Zwischennutzungsstudie wegen eingeschränkter Bildrechte nicht öffentlich zur Verfügung gestellt werden.

Herr Eckert (AL 2) erklärt, dass man beim Taubenhaus bis Jahresende wissen werde, was konkret an Maßnahmen anstehen werde. Anschließend soll in Abstimmung mit Amt 4 ein Investor gesucht werden, der dies privatwirtschaftlich umsetzt.

Herr Dachsel (AL 4) findet es schade, dass man die Zwischennutzungsstudie nicht veröffentlichen könne und bestätigt damit die Aussage von Herrn **StR Halbauer.** Man versuche eine öffentliche Version mit QR-Codes zu erarbeiten. Außerdem werde es eine Öffentlichkeitsveranstaltung bzgl. des Rahmenplanvorentwurfes geben.

Stadt Bruck a.d.Leitha
Bürgerservice

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, lässt **Herr OB Raff** über den Änderungsantrag von Herrn **StR Götz** abstimmen:

Ja-Stimmen: 13
Nein-Stimmen:20

Der Antrag ist abgelehnt.

Anschließend kommt der Stadtrat zu folgendem

geänderten Beschluss:

1. Der Zwischennutzungsstudie als Leitfaden für die Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers wird zugestimmt.

2. Der vorgeschlagene *mittlere Eingriff* in den Bauhof (Phase 2) u.a. zur Sanierung des Schlachthofes wird zugestimmt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt alternative Lagermöglichkeiten für die zukünftig verlorengegangenen Nutzungen zu finden und umzusetzen.

4. Die auf Seite 90 und 91 der Zwischennutzungsstudie vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen dienen der Verwaltung und dem Stadtrat als verbindliche Grundsätze bei der Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers.

5. Die Verwaltung wird beauftragt entsprechend der Handlungsempfehlungen ein geeignetes Quartiersmanagement dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

6. Für Veranstaltungen und temporäre Aktionen im Sinne der Aktivierung des Kultur- und Kreativquartiers sollen für das **laufende** Jahr Haushaltsmittel in Höhe von 15.000 € bereitgestellt werden.

Ja-Stimmen: 33
Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 20.02.2023

S. Huber

Sabine Huber
Schriftführerin

gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

Bauausschuss 27.02.2023 TOP 6 Anlage 1 Seite 156 von 190

Auszug
aus der Niederschrift über die
28. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 25.01.2023

Vorsitzender, 2. Bürgermeister:
Herr Christian Stangl;
Ausschussmitglieder:
Herr Adrian Best; Herr Markus Britzelmair; Herr Thomas Brückner; Herr Karl Danke; Herr Christian Götz; Frau Theresa Hannig; Herr Franz Höfelsauer; Herr Andreas Lohde; Herr Mirko Pötzsch; Herr Dr. Andreas Rothenberger; Herr Johann Schilling; Frau Irene Weinberg; Frau Dr. Alexa Zierl;
Vertreter/in:
Herr Markus Droth;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 3	**Rahmenplan für den Bereich Aumühle und Lände - Beschluss Zwischennutzungsstudie**

Sachvortrag:

Die Beschlussvorlage Nr. 2863/2022 vom 26.10.2022 (Anlagen: Beschlussbuchauszug, Zwischennutzungsstudie) dient den Ausschussmitgliedern als Diskussionsgrundlage.

2. Bürgermeister Stangl begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Frau Prof. Hohn vom Büro JOTT Architekten. **Frau Prof. Hohn** erklärt zunächst die grundsätzlichen Prinzipien für eine erfolgreiche Zwischennutzung und geht - daran anschließend - auf die Entwicklungsszenarien sowie die konkreten Schritte und räumlichen Maßnahmen ein, bevor sie mit Ausführungen zu den möglichen Inspirationen ihren Vortrag beendet.

Sich für die profunde Vorstellung des Projektes bedankend, hält es **Stadtrat Lohde** nach wie vor als äußerst dringlich, Teilbereiche des Bauhofes, welche bereits zusammenzubrechen drohen, schnellstmöglich nach dem bestehenden Konzept am neuen Standort zu errichten, um somit den Abriss sukzessiv mit zunehmenden Tempo vorantreiben zu können. Das in der Zwischennutzungsstudie aufgezeigte Entstehen eines Qualitätsquartiers mit seiner Zugänglichkeit zur Amper entspricht den Vorstellungen aller und sollte mit der stückweisen Erweiterung der Nutzung auch intensiver mit Maßnahmen bzw. Festivitäten mit Festivalcharakter bespielt werden. Bezugnehmend auf die zwischenzeitlich abgesperrten Bereiche sollte gemeinsam dafür Sorge getragen werden, das Quartier so zügig wie möglich begeh- und bespielbar zu machen.

Für **Stadtrat Droth** ist die Entstehung eines Kreativquartiers unstrittig. Nachdem jedoch ein Kreativ- und Wohnquartier entstehen soll, bittet er dringend darum, Aussagen zum Thema Wohnen vorzugeben. Der in der Gründung einer Wohnungsbaugenossenschaft engagierte Personenkreis wartet bereits auf die Konzeptausschreibung, weshalb er eine Verbindlichkeit fordert. Außerdem bittet er auch um eine Aussage hinsichtlich des Bereiches Aumühle Nord.

Planungsausschuss 7.2.2023
Rahmenplan Aumühle

Stadtrat Götz begrüßt generell die Zwischennutzungsstudie und nennt beispielhaft die Subkultur als ewigen Zwischennutzer, der mit wenigen Mitteln zeigt, wie eine derartige Nutzung funktionieren kann. Bezugnehmend auf die dargestellte Nutzung der Flächen, insbesondere im rückwärtigen Bereich des Taubenhauses, sieht Stadtrat Götz eine gewisse Diskrepanz zwischen dem, was wünschenswert und vorstellbar ist, und der seit etlichen Jahren vor allem von der Liegenschaftsverwaltung vorangetriebenen Realität. Hier wurden nach Übernahme der Grundstücke durch die Stadt Bauzäune und Geländer errichtet sowie Absperrungen mit Ketten und Schlössern vorgenommen, was mit der Verkehrssicherungspflicht sowie Verhinderung von Unfällen begründet wurde. Um die in der Zwischennutzungsstudie aufgezeigten Nutzungen realisieren zu können, sollte Mut aufgebracht und die potenziellen Gefahren aufgearbeitet werden. Deshalb rät er der Verwaltung, den Dingen etwas offener gegenüber zu stehen.
In seinen weiteren Ausführungen hinterfragt **Stadtrat Götz** den Sachstand zur Bauhofverlagerung sowie den für das Bebauungsplanverfahren anvisierten Zeitplan. Vor dem Hintergrund, dass der Bauhof derzeit noch vollständig auf der Lände angesiedelt ist, kann er sich den unter Beschlussziffer 2 *mittleren Eingriff* in den Bauhof nicht vorstellen und rät hier, den *minimalen Eingriff* zu wählen, welcher im Übrigen seiner Ansicht nach der Qualität der Zwischennutzung nicht wirklich einen Abbruch tut.
Des Weiteren bittet Stadtrat Götz um Aussagen zum zeitlichen Horizont der geplanten Brücke über den Nasenbach und möchte ähnlich wie Stadtrat Droth anregen, die Bebauung im nördlichen Aumühlenbereich durch die künftige Bürgerbaugenossenschaft Aumühlenpark gleich mit einzubeziehen.

Zum Thema Wohnen möchte sich **Stadträtin Dr. Zierl** ihren Vorrednern anschließen, da es ihr wichtig erscheint, die Pioniere der Bürgerbaugenossenschaft zu unterstützen. Ebenso bittet auch Sie um Auskunft zum Stand der Bauhofverlagerung sowie der Errichtung der neuen Brücke. Um die Gegebenheiten verstärkt nutzen zu können und diesen Bereich mit Leben zu füllen, gibt sie zu überlegen, eine kommunale Haftpflichtversicherung abzuschließen. Ihre volle Unterstützung findet die Schaffung von Wegen, allerdings sollte dies nicht auf Kosten des Naturschutzes erfolgen. Auch regt sie an, bei der Zwischennutzung frühzeitig über Entsiegelungsmöglichkeiten nachzudenken. Bezugnehmend auf den aus der Ukrainehilfe bekannten Verein Kurz mal helfen e.V. würde sie es begrüßen, wenn dem Verein die Zwischennutzung eines der leerstehenden Gebäude ermöglicht werden könnte.

Für **Stadträtin Weinberg** ist die Entfernung der Bauzäune und Absperrungen extrem wichtig. Außerdem bittet sie um Absprache mit der Stadtbücherei bei künftigen Veranstaltungen auf dem Platz hinter der Aumühle, um eventuelle Synergieeffekte nutzen zu können. Hinsichtlich des schlechten baulichen Zustandes des Taubenhauses möchte sie darauf drängen, eventuelle Interessenten jetzt schon mit einzubeziehen.

Stadtrat Dr. Rothenberger nennt als einen weiteren Ankernutzer neben der Subkultur die Razorbacks und regt an, den TUS FFB als zweitgrößten Verein im Landkreis nicht außer Acht zu lassen. Die Nutzungsstudie an sich findet er super, nur werde er den Beschlussziffern 2 und 3 nicht zustimmen können. Nachdem der Bauhof für die Stadt so wichtig ist, dürfe hier, solang dieser nicht verlegt wurde, nicht eingegriffen werden. Bei Stadträtin Dr. Zierl bedankt er sich, den Kurz mal helfen e.V. ins Spiel gebracht zu haben und fände es schön, wenn der Verein hier eine Bleibe finden würde.

Kurz mal helfen e.V.

Die Zwischennutzungsstudie als Geschenk für die Stadt bezeichnend, spürt **Herr Dachsel** angesichts der Diskussionsbeiträge den Rückenwind aus den Fraktionen, so dass nun gemeinsam die gleichen Ziele verfolgt, die Hürden überwunden und der Prozess gemeinsam vorangebracht werden kann. Auf die in der Diskussion aufgeworfenen Fragen eingehend, erklärt er zum Thema Wohnen, dass die Zwischennutzungsstudie nicht in Konkurrenz zum Rahmenplan steht, in welchem Wohnen vorgesehen ist. Zwischenzeitlich, so Herr Dachsel, hat er mit der Wohnungsbaugenossenschaft ein Gespräch geführt und den Vorschlag aufgegriffen, kurzfristig den Bereich Aumühle Nord ermöglichen zu können. Das Thema Verkehrssicherungspflicht ist zwar nicht sein Thema, allerdings ist er überzeugt, dass hier eine Lösung gefunden werden kann.
Was die Bauhofverlagerung anbelangt, so wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst. Allerdings musste zwischenzeitlich die Beauftragung auf Grund ungeklärter Grundstücksfragen sowie der von Amt 2 noch nicht endgültig abgeschlossenen Projektentwicklung gestoppt werden. Herr Dachsel hofft jedoch, dass diese im 1. Quartal zum Abschluss kommen wird und sichert die Unterstützung der Dringlichkeit seitens des Bauamtes zu. Hinsichtlich der Brücke über den Nasenbach wurde ein Planer beauftragt, welcher nunmehr einen Zeitplan vorgelegt hat, wonach in diesem Jahr die Planungen beginnen und im nächsten Jahr die Umsetzung erfolgt. Zur Ausführung der Brücke weist er darauf hin, dass diese auf Grund möglichen Hochwassers, relativ hoch ausfallen und nur über eine Treppe erreichbar sein wird. Dadurch wird die Brücke zwar barrierefrei für Personen mit Mobilitätseinschränkungen, jedoch nicht für Fahrrad- und Rollstuhlfahrer sein.
Das Taubenhaus betreffend hat das Landesamt für Denkmalschutz ähnlich wie beim alten Schlachthof die Stadt ermahnt, hier ein Konzept für die statische Sicherung zu entwickeln. Hier werden derzeit noch Überlegungen angestellt, inwiefern eine umfangreichere Machbarkeitsstudie sinnvoll ist.

In den weiteren Wortmeldungen rät **Stadträtin Dr. Zierl** davon ab, keine zweite Seufzerbrücke über den Nasenbach entstehen zu lassen und bittet über einen barrierefreien Zugang nochmals nachzudenken. **Stadträtin Hannig** schlägt eine Zugbrücke oder einschwimmendes Ponton vor und sieht durchaus eine Möglichkeit, die Brücke barrierefrei auszuführen. **Stadtrat Best** lobt die Präsentation ebenso wie die gute Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro und sieht in der Zwischennutzungsstudie die Richtschnur für die nächsten Jahre. Davon ausgehend, dass die heutigen Versprechungen umgesetzt werden, verspricht er sich eine Kreativwelt „vom anderen Stern" und hält hierfür ein Zutun aller für unabdingbar. Angesichts des maroden Zustandes der Bestandsgebäude im Bereich Aumühle und Lände und den damit verbundenen Handlungsbedarf drängt **Stadtrat Droth** auf ein konkretes Investitionsprogramm bzw. Renovierungsplan.

Nach kurzer Aussprache zur Finanzierbarkeit, beantragt **Stadtrat Danke** zu Beschlussziffer 2 folgende Änderung: „Dem vorgeschlagenen **minimalen** Eingriff in den Bauhof (Phase 2) u.a. zur Sanierung des Schlachthofes wird zugestimmt."

Stadtrat Droth weist darauf hin, dass es unter Beschlussziffer 6 des ausgereichten Beschlussvorschlages anstelle „...für das **kommende** Jahr..." „...für das **laufende** Jahr..." heißen muss.

2. Bürgermeister Stangl stellt nunmehr die einzelnen Beschlussziffern getrennt zur Abstimmung.

Geänderter Beschluss:

1. Der Zwischennutzungsstudie als Leitfaden für die Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers wird zugestimmt.

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0

Änderungsantrag zu Ziff. 2

2. Dem vorgeschlagenen ***minimalen*** *Eingriff* in den Bauhof (Phase 2) u.a. zur Sanierung des Schlachthofes wird zugestimmt.

Ja-Stimmen: 6
Nein-Stimmen: 9
Damit ist der Änderungsantrag abgelehnt.

ursprüngliche Beschlussziffer 2:

2. Dem vorgeschlagenen *mittleren Eingriff* in den Bauhof (Phase 2) u.a. zur Sanierung des Schlachthofes wird zugestimmt.

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 6

3. Die Verwaltung wird beauftragt alternative Lagermöglichkeiten für die zukünftig verlorengegangenen Nutzungen zu finden und umzusetzen.

Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 3

4. Die auf Seite 90 und 91 der Zwischennutzungsstudie vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen dienen der Verwaltung und dem Stadtrat als verbindliche Grundsätze bei der Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers.

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0

Bauausschuss 17.12.2020
Planungsgrundlage

5. Die Verwaltung wird beauftragt entsprechend der Handlungsempfehlungen ein geeignetes Quartiersmanagement dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

Ja-Stimmen:	**15**
Nein-Stimmen:	**0**

6. Für Veranstaltungen und temporäre Aktionen im Sinne der Aktivierung des Kultur- und Kreativquartiers sollen für das **laufende** Jahr Haushaltsmittel in Höhe von 15.000 € bereitgestellt werden.

Ja-Stimmen:	**15**
Nein-Stimmen:	**0**

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 09.02.2023

R. Schmid

Ramona Schmid
Schriftführerin

gez. Christian Stangl
2. Bürgermeister

Planungs- und Bauausschuss 14.2.2023

Auszug
aus der Niederschrift über die
37. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates
vom 29.11.2022

Vorsitzender, Oberbürgermeister:
Herr Erich Raff;
2. Bürgermeister:
Herr Christian Stangl;
3. Bürgermeisterin:
Frau Dr. Birgitta Klemenz;
Stadtratsmitglieder:
Herr Dr. Robert Aldini; 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; Herr Philipp Heimerl; Herr Franz Höfelsauer; Frau Tina Jäger; Herr Dr. Georg Jakobs; Herr Martin Kellerer; Herr Dieter Kreis; Frau Hermine Kusch; Frau Johanna Luise Mellentin; Frau Gina Merkl; Herr Mirko Pötzsch; Frau Ulrike Quinten; Frau Lisa Rubin; Herr Johann Schilling; Frau Katrin Siegler; Herr Georg Stockinger; Frau Irene Weinberg; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 8	**Rahmenplan für den Bereich Aumühle und Lände - Beschluss Zwischennutzungsstudie**

Der Tagesordnungspunkt wird vertagt.

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 08.12.2022

S. Huber

Sabine Huber
Schriftführerin

gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

Bauen Schnuppenuele Pürmbaum 14.12.2022

Auszug
aus der Niederschrift über die
37. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates
vom 29.11.2022

Vorsitzender, Oberbürgermeister:
Herr Erich Raff;
2. Bürgermeister:
Herr Christian Stangl;
3. Bürgermeisterin:
Frau Dr. Birgitta Klemenz;
Stadtratsmitglieder:
Herr Dr. Robert Aldini; 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; Herr Philipp Heimerl; Herr Franz Höfelsauer; Frau Tina Jäger; Herr Dr. Georg Jakobs; Herr Martin Kellerer; Herr Dieter Kreis; Frau Hermine Kusch; Frau Johanna Luise Mellentin; Frau Gina Merkl; Herr Mirko Pötzsch; Frau Ulrike Quinten; Frau Lisa Rubin; Herr Johann Schilling; Frau Katrin Siegler; Herr Georg Stockinger; Frau Irene Weinberg; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 7	**Rahmenplan für den Bereich Aumühle und Lände - Beschluss Vorentwurf**

Diskussionsentwurf
Nur zur Beratung

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 2862/2022 vom 26.10.2022 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr **StR M. Droth** äußert sich über seinen im Planungs- und Bauausschuss am 23.11.2022 gestellten Ergänzungsantrag. Es gehe um die wirtschaftliche Tragfähigkeit der gesamten Konzeption. Man müsse prüfen, ob die Bebauungsart und –dichte passend sei, um vernünftig finanzierbaren Wohnraum zu schaffen.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor. Herr **OB Raff** ruft zur Abstimmung auf. Der Stadtrat trifft folgenden

geänderten Beschluss:

1. Dem Vorentwurf des Rahmenplans Aumühle / Lände wird mit den im Sachvortrag dargestellten Änderungen zugestimmt.

Ja-Stimmen: 30
Nein-Stimmen: 0

2. Die im Sachvortrag vorgeschlagenen Kennzahlen sowie das Mobilitätskonzept zur Verringerung des Stellplatzbedarfes werden beschlossen und dienen als Grundlage für das folgende Bauleitplanverfahren.

Ja-Stimmen: 28
Nein-Stimmen: 2

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ergebnisse des Vorentwurfes der Öffentlichkeit vorzustellen.

Ja-Stimmen: 30
Nein-Stimmen: 0

4. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Stadtrat den abgeschlossenen Rahmenplan sowie das Gestaltungshandbuch zur Entscheidung vorzulegen.

Ja-Stimmen: 30
Nein-Stimmen: 0

5. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Studie zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit dem Stadtrat vorzulegen.

Ja-Stimmen: 24
Nein-Stimmen: 6

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 08.12.2022

S. Huber

Sabine Huber
Schriftführerin

gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

Bauausschuss 14.12.2022
Planungsstand

K. Walleit

Auszug
aus der Niederschrift über die
27. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 23.11.2022

Vorsitzender, 2. Bürgermeister:
Herr Christian Stangl;
Ausschussmitglieder:
Herr Adrian Best; Herr Markus Britzelmair; Herr Thomas Brückner; Herr Karl Danke; Herr Christian Götz; Frau Theresa Hannig; Herr Franz Höfelsauer; Herr Andreas Lohde; Herr Dr. Andreas Rothenberger; Herr Johann Schilling; Herr Georg Stockinger; Frau Irene Weinberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 6	**Rahmenplan für den Bereich Aumühle und Lände - Beschluss Vorentwurf**

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 2862/2022 vom 26.10.2022 (Anlagen Beschlussbuchauszug; Lageplan Vorentwurf Rahmenplan) dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Vom **Büro Jott-Architekten** wird per Powerpoint der Vorentwurf Rahmenplan vorgestellt.

Bauausschuss 14.12.2022
Planungsfreigabe

Frau Prof. Dr. Ing. Janna Hohn, Büro Jott Architekten stellt den aktuellen Projektstand vor:

- **Aktueller Projektstand**
  - Entwurfsziele
  - Projektstatus und Zeitplan
  - Nutzergruppen
  - Städtebauliche Kennwerte
  - Funktionsplan
  - Projektänderungen
  - Änderungen Aumühle Süd
  - Andere Vorhaben im Projektgebiet

Herr M.sc. Josh Yates, Büro Jott-Architekten stellt die Projektgrundlagen vor:

- **Projektgrundlagen**
  - Nutzungsmischung
  - Verbindungen im Kontext: PKW / Lieferverkehr
  - Verbindungen im Kontext: Rad- und Fußverkehr
  - Wege für Fußgänger
  - Wege für Radfahrer

- Mobilitätskonzept
- Stellplatzstrategie: Bedarf
- Stellplatzstrategie: Anordnung
- Verkehrsfläche

Herr Dipl.-Ing. Doron Stern, Büro Jott-Architekten zeigt die Gestaltungsstrategien sowie die nächsten Schritte auf:

- **Gestaltungsstrategien**
  - Gebäude Charaktergruppen
  - Gestaltungsstrategie Brücken
  - Charakterzonen – Wasser
  - Charakterzonen – Freiraum
  - Charakterzonen Freiraum: Plätze und Höhe
  - Charakterzonen Freiraum: Bereich Innovations-Hub
  - Charakterzonen Freiraum: Bereich Kreativ-Hub
  - Übergänge im gemeinschaftlichen Raum
  - Spielen und Freizeit

- **Ausblick**
  - Nächste Schritte

Beschlussvorlage - nur zur Kenntnis - 12.12.2023

Herrn StR Lohde interessiert, wie damit umgegangen wird, wenn sich nach der Testphase von 5 Jahren die Annahme als falsch herausstellt, dass der einkalkulierte reduzierte Stellplatzbedarf ausreicht. Er weist darauf hin, dass bei der Parkplatzberechnung neben den Nutzern der Bibliothek in der Aumühle, den div. Wohneinheiten etc., auch der auf der gegenüberliegenden Seite des Geländes befindliche Football-Verein „Razorbacks" miteinzubeziehen ist. Bei größeren Veranstaltungen wird durch die große Anzahl der benötigten Stellplätze evtl. das umliegende Wohngebiet beeinträchtigt.

Herr 2. Bgm. Stangl führt aus, dass von den derzeit ausgewiesenen 326 Stellplätzen noch 179 Stellplätze übrig bleiben. Herrn Stangl interessiert, wieviel Stellplätze in dem auf Seite 12 der Beschlussvorlage zu einem späteren Zeitpunkt geplanten Gebäude untergebracht werden können.

Herr Yates antwortet, sollte sich nach der Testphase heraus stellen, dass ein höherer Bedarf notwendig ist, könnten ca. 60 Stellplätze in diesem Gebäude errichtet werden.

Herr Walleit ergänzt, dass bei dem damals beauftragten Verkehrsgutachten geprüft wurde, wie stark der derzeitige Parkplatz ausgelastet ist. Dabei wurde festgestellt, dass dieser im Vergleich zur Hauptstraße etc. nicht so stark frequentiert ist.

Frau Prof. Dr. Hohn erklärt, dass an dieser Stelle geplant ist, kostengünstigen Wohnraum mit Carsharing etc. zu schaffen und die Wohnungen sehr zentral liegen, so dass nicht für jede Wohneinheit ein PKW erforderlich ist.

Herr Dachsel teilt mit, dass die IGEWO als derzeitiger Nutzer den genauen Stellplatzbedarf kennt. Deren aktuelle Tiefgaragenplätze in der Cerveteristraße sind nicht ausgenutzt. Die Genossenschaft, die dort Wohnungen errichten würde, wäre ebenfalls mit einem reduzierten Stellplatzkonzept einverstanden.

Herr StR M. Droth möchte wissen, ob es eine Wirtschaftlichkeitsberechnung gibt, zu welchen Konditionen für die nächsten 10 Jahre an dieser Stelle Raum geschaffen werden kann. Daher stellt er den Antrag den Beschlussvorschlag um einen Punkt zu ergänzen:

Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit den Planern ein Wirtschaftlichkeitskonzept zu erstellen.

Herr Dachsel erklärt, dass die Verwaltung das Thema Wirtschaftlichkeit durchaus berücksichtigt. Allerdings können aus finanziellen Gründen voraussichtlich nicht alle gewünschten Themen gleichzeitig umgesetzt werden, wie Sanierung von Schlachthof und Sportlerhaus, genossenschaftliches und bezahlbares Wohnen, einen neuen Bauhof verwirklichen und Sanierung aller Flächen, ohne dass die Stadt eigene Mittel einsetzt.

Herr StR Brückner ist der Meinung, dass eine Bauhofverlagerung so schnell wie möglich erforderlich ist, da genossenschaftliches Bauen nicht 10 Jahre bis zur Umsetzung warten kann. Positiv sieht er die Zusammenarbeit mit der IGEWO, da diese eine naturnahe Bebauung forciert. Weiterhin begrüßt er den Wegfall der geplanten Tiefgarage in der Aumühle, dadurch wird eine Verkehrsreduzierung in der Bullachstraße erreicht. Mit den vorgeschlagenen Mobilitätsstationen und den Fuß- und Radwegverbindungen im Viertel ist man gut aufgestellt. Die Dächer der Mehrzweckgebäude könnten seines Erachtens als Parkdeck oder für Veranstaltungen genutzt werden. Er plädiert dafür, den Bund Naturschutz als Träger öffentlicher Belange auf jeden Fall in das Projekt mit einzubinden. Herr Brückner schlägt eine intensive Begrünung und Wasserzugänglichkeit vor und zwar anstatt dem Steilufer Stufen vorzusehen, um die Möglichkeit zu haben, am Wasser zu sitzen. Problematisch sieht er den Nasenbach, da hier nur noch ein stehendes Gewässer vorhanden ist.

Herr StR Götz sieht eine Möglichkeit zur Realisierung einer früheren Bebauung für die Wohneinheiten nördlich der Stadtbibliothek in Zusammenarbeit mit der Genossenschaft und bittet, dies zu prüfen.

Herr 2. Bgm. Stangl betont, dass alle Hebel dran gesetzt werden sollen, dass die Bauhofverlagerung so schnell wie möglich umgesetzt wird, da dieses Projekt ansonsten nicht funktioniert.

Herr StR Dr. Rothenberger schlägt für einen autoarmen Bereich an dieser Stelle eine Jugendherberge, einen Campus für eine Sprachschule oder kulturelle Dinge für Jugendliche vor, da diese nicht mit dem PKW kommen.

Herr Yates antwortet auf die Frage von **Frau StRin Weinberg**, dass für die Nutzer der Bibliothek 10 ebenerdige Parkplätze vorgesehen sind.

Protokoll genehmigt

Frau Prof. Dr. Hohn ergänzt, dass geplant ist, möglichst nah am Wohnort Mobilitätsstationen anzubieten.

Für **Frau StRin Dr. Zierl** ist Carsharing zur Stellplatzreduzierung wichtig sowie temporäres Parken an der Aumühle Süd.

Die Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses kommen auf Antrag von Herrn StR M. Droth zu folgendem

ergänzten Beschluss:

1. Dem Vorentwurf des Rahmenplans Aumühle / Lände wird mit den im Sachvortrag dargestellten Änderungen zugestimmt.

2. Die im Sachvortrag vorgeschlagenen Kennzahlen sowie das Mobilitätskonzept zur Verringerung des Stellplatzbedarfes werden beschlossen und dienen als Grundlage für das folgende Bauleitplanverfahren.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ergebnisse des Vorentwurfes der Öffentlichkeit vorzustellen.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Stadtrat den abgeschlossenen Rahmenplan sowie das Gestaltungshandbuch zur Entscheidung vorzulegen.

5. **Die Verwaltung wird beauftragt, eine Studie zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit dem Stadtrat vorzulegen**

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 13.12.2022

Angelika Guggenmos
Schriftführerin

gez. Christian Stangl
2. Bürgermeister

Bauausschuss 13.12.2022 Planungsraumweld

H. Wallist

Auszug
aus der Niederschrift über die
22. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 06.04.2022

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

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 2	**Mündlicher Bericht zu dem Rahmenplan Aumühle/Lände:** **- Vorstellung Entwurf aus dem Wettbewerb, Planungsverfahren Rahmenplan und erste Impulse zur Umsetzung des Konzeptes** **- SA Nr. 079 "Zeitnahe Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude des alten Schlachthofs auf der Lände"**

Frau Prof. Hohn, Jott-Architekten stellt sich und ihr Architekturbüro sowie den Wettbewerbsentwurf für das Kreativquartier Aumühle/Lände vor (siehe Anlage).

Herr Dachsel erläutert die weitere Vorgehensweise.

Herr StR Lohde erinnert an die in 2014 beantragte Verlagerung des Bauhofes als Voraussetzung, um diesen Bereich mit anderen Nutzungen, ebenso wie den ehemaligen Schlachthof sowie die Subkultur in einem Zug zu planen. Herr Lohde findet die Planungen des Architekturbüros sehr ansprechend, bedauert jedoch, dass keiner seinen Einfall, den Brückencharakter zu nutzen und dort ein Gebäude als Brücke zu entwickeln, umgesetzt hat. Er findet die Idee, das Quartier mit Leben zu füllen sehr gut, dies sollte jedoch nicht nur in Form von Cafés geschehen. Er regt an, darauf zu achten, dass sich diese Plätze bei Nichtnutzung für das Mikroklima positiv auswirken.

Frau Prof. Hohn erklärt, dass diese oftmals kleinen Plätze vorwiegend als Nachbarschaftstreffpunkt fungieren sollen. Daher wird derzeit untersucht, wieviel Fläche begrünt werden kann.

Herr StR Götz wirft ein, die vorhandenen Gebäude und evtl. das alte Salzlager so zu sanieren, dass sie ganzjährig nutzbar sind. Er appelliert daher, eine zeitnahe Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude des alten Schlachthofs vorzunehmen (siehe hierzu den von der BBV gestellten Sachantrag-Nr. 079).

Frau StRin Dr. Zierl möchte wissen, ob sich das Architekturbüro bereits mit folgenden Themen befasst hat:

Sitzungsprotokoll nur für Sitzungsteilnehmer

- Hochwasser (da direkt neben der Amper)
- Klimawandelanpassung (Abstände zwischen den Bäumen und Höhen, Möglichkeit zur Entwicklung von großen Bäumen)
- Flächen für erneuerbare Energien

Frau Prof. Hohn antwortet zu folgenden Themen:

- Die Hochwassersituation wird von einem Hydrogeologen genau überprüft, um zu erfahren, an welchen Stellen beispielsweise eine Tiefgarage möglich wäre.
- Das ganze Gebiet ist sehr grün, das nach Möglichkeit erhalten werden soll. Auch nach einer entsprechenden Bebauung werden noch Grünflächen bzw. genügend Abstand zwischen den Gebäuden für größere Bäume vorhanden sein.
- Nachhaltigkeit und erneuerbare Energien spielen bei der Planung ebenso eine Rolle wie die Verwendung der Dachflächen zur Energienutzung und das Thema Verkehr, z. B. die Frage, wie viele Stellplätze benötigt werden, wenn zusätzlich innovative Mobilitätskonzepte angeboten werden.

Herrn StR Pötzsch interessiert, ob sich bei neuen oder sanierten Gebäuden an die Gebäudeform aus dem Wettbewerb gehalten werden muss und wie die Zusammenarbeit mit der Verwaltung funktioniert. Er informiert, dass vom Stadtrat beschlossen wurde, demnächst ein Sporthaus für die Razorbacks zu errichten.

Frau Prof. Hohn erklärt, dass dies im Zusammenhang mit dem Rahmenplan funktioniert und eine enge Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und Architekten besteht. Jetzt wurde der Rahmen geschaffen, der eine gewisse Flexibilität ermöglicht. Die Grundgedanken haben einen Einfluss auf das weitere Umfeld. Im Gestaltungshandbuch werden Dinge festgelegt um die Gestaltung, die Qualität und eine Nutzungsmischung zu sichern.

Herr Dachsel ergänzt, dass die weitere Planung in enger Abstimmung mit den Sachgebieten 41 und 43 sowie Frau Prof. Hohn stattfinden soll, um ein bestmögliches Gesamtergebnis in einem gemeinsamen Prozess zu erreichen.

Die Ausschussmitglieder nehmen den Sachverhalt zur Kenntnis.

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 12.05.2022

Angelika Guggenmos
Schriftführerin

gez. Christian Stangl
2. Bürgermeister

Entwurf
Sitzungsgeld
Einladung

KREATIVQUARTIER
FÜRSTENFELDBRUCK

GESTALTUNGSHANDBUCH
Städtebaulicher Rahmenplan: JOTT architecture and urbanism & stern landschaften



Planungs- und Bauausschuss 2023

Fürstenfeldbruck
Stadt · Land · Fluss

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

GESTALTUNGSHANDBUCH

21.11.2023

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Dokument erstellt von:

JOTT architecture and urbanism
Siemensstr. 11, 60594 Frankfurt am Main
www.jott-urban.space

stern landschaften
An der Linde 23, 50668 Köln
www.sternlandschaften.de

Auftraggeber:

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
SG 43 Stadtentwicklung, Mobilitätsmanagement,
Klimamanagement, Radverkehr, Verkehr
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

1.0 Zielsetzung
1.1 Dokumentziele und -kontext s. 8

2.0 Überblick Rahmenplan
2.1 Präsentationsplan s. 12
2.2 Bezeichnungen s. 14

3.0 Übergeordnete Strategien
3.1 Gebäudefamilien s. 18
3.2 Charakterzonen Freiraum s. 19
3.3 Brückenfamilien s. 20
3.4 Charakterzonen Wasser s. 21
3.5 Identität als Kreativquartier s. 22
3.6 Nachhaltigkeit s. 28

4.0 Gestaltungsstrategie Bebauung
4.1 Aumühle Ensemble s. 32
4.2 Taubenhaus Ensemble s. 40
4.3 Wohnen am Stadpark s. 46
4.4 Kreatives Wohnen s. 52
4.5 Schlachhof Ensemble s. 60
4.6 Vereinshof s. 68

5.0 Gestaltungsstrategie Freiraum
5.1 Übersicht Freianlagen s. 75
5.2 Bodenbelag Pflaster s. 76
5.3 Ausstattung s. 80
5.4 Aneignung & Informelles s. 82
5.5 Bäume s. 84
5.6 Aumühle Süd s. 90
5.7 Aumuhle Nord & Zugang zum Wasser s. 102
5.8 Lände Nord s. 118
5.9 Lände Süd s. 128

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

1.0 ZIELSETZUNG

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

1.1 DOKUMENTZIELE UND -KONTEXT

Kontext
Grundlage für dieses Gestaltungshandbuch ist der Rahmenplan für das Kreativquartier Aumühle und Lände.

Im Rahmenplan werden grundlegende städtebauliche und freiraumplanerische Gestaltziele definiert und die Nachweispläne zeigen eine städtebauliche Setzung auf, die diese Ziele verfolgt. Zu den grundlegenden Zielen gehören die folgenden Punkte:

- Prozessuale Entwicklung des Kreativquartiers durch Impulsgeber
- Entstehung eines lebendigen, kreatives und innovatives Stadtquartier mit einer kleinteiligen Nutzungsmischung
- Schaffen von neuen und innovativen Formen des Wohnens
- Qualifizierung und Vervollständigung der vorhandenen Grünverbindungen und der Wasserlandschaft
- Einbettung in die bestehende Stadtstruktur
- Erlebbarkeit der Wasserlandschaft

Der anschließende Bebauungsplan, als verbindliche Satzung, stellt ein förmliches und relativ starres Regelwerk dar. Das Gestaltungshandbuch dient darüber hinaus als ergänzendes, flexibles Instrument mit Konkretisierungen und Ausformulierungen der bauleitplanerischen Festsetzungen auf städtebaulicher und architektonischer Ebene. Es richtet sich daher gleichermaßen an alle am weiteren Planungsprozess Beteiligen, an potenzielle Investoren und Bauherren.

Qualitätssicherung
Das neue Kreativquartier soll zu einer unverwechselbaren, eigenständigen und selbstbewussten Adresse im Stadtgefüge Fürstenfeldbrucks werden. Dies muss Motivation für eine anspruchsvolle Architektur und Gestaltung sowie für die Schaffung eines qualitätvollen, überzeugenden Gesamtbilds sein. Es soll ein einzigartiges Stadtquartier entstehen mit Vorbildfunktion und Maßstab für andere städtebauliche Entwicklungen in Fürstenfeldbruck und darüber hinaus. Dies kann nur mit entsprechenden Qualitätsansprüchen bzw. -versprechen gelingen. Das vorliegende Gestaltungshandbuch stellt einen wichtigen uns bewährten Baustein zur Sicherung dieser Qualität dar und versteht sich in erster Linie als Leitfaden und Kommunikationsinstrument für den weiterführenden baukulturellen Dialog.

Planungs- und Bauausschuss 12.12.2023



Aufgaben des Gestaltungshandbuch

Das Gestaltungshandbuch sollte als Ergänzung des Rahmenplans und Bebauungsplans gelesen werden. Es stellt ein zusätzliches Regelwerk zur Gestaltung und Umsetzung der Qualitätsstandards für Architektur und Freiraum dar und dient als Leitfaden für die Umsetzung der individuellen Gebäude bzw. Freiräume. Mit Beispielen und Erläuterungen bietet es Anregung zur Umsetzung der gemeinsam erarbeiteten und beschlossenen Grundregeln für die Gestaltung und Entwicklung des Kreativquartiers Aumühle und Lände

Durch das Gestaltungshandbuch soll eine Festlegung und Sicherung der städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten des neuen Stadtquartiers geschehen. Es bietet einen verbindlichen Rahmen und individuelle Spielräume (Regeln und Ausnahmen) mit Empfehlungen und Vorgaben (Städtebau, Freiraum, Mobilität).

Das Gestaltungshandbuch sollte als Leitfaden für ein mögliches Gestaltungsgremium bei der Bewertung von konkreten Bauvorhaben verwendet werden sowie als Grundlage und Begleitmaterial für Ausschreibungen bzw. Vergaben von Grundstücken und Gebäuden. Es dient als Kommunikationsinstrument für Planung, Investoren, Eigentümer und Bürgerschaft.

Es ist zu beachten, dass die einzelnen Empfehlungen im Gestaltungshandbuch noch nicht mit dem Denkmalschutzamt abgestimmt sind. Alle einzelnen Baumaßnahmen an den denkmalgeschützten Gebäuden sind mit dem Denkmaschutzamt abzustimmen.

Aufbau des Handbuchs

Das Gestaltungshandbuch setzt sich aus übergeordneten Strategien und spezifischen Strategien zusammen, welche sich in Gestaltungsstrategien für die Bebauung sowie für den Freiraum unterteilen. Der Aufbau des Handbuchs ist so strukturiert, dass es für einzelne Planungspackete als Referenz dienen kann. Grundsätzlich gibt es die folgenden drei Ebenen der Verbindlichkeit von vorgeschlagenen Maßnahmen:

- **Prinzipien:** Das Gestaltungshandbuch zeigt städtebauliche Prinzipien auf, deren Einhaltung als Beurteilungskriterien für den späteren Prozess im Begleitgremium dienen.
- **Anforderungen:** Das Gestaltungshandbuch zeigt wichtige Maßnahmen auf, die für den Erfolg und die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs erforderlich sind.
- **Empfehlungen:** Es werden Empfehlungen formuliert, die Methoden aufzeigen, wie die Projektziele erreicht werden können. Die empfohlenen Methoden sind nicht starr und können ggf. (nach Rücksprache mit dem Begleitgremium) angepasst werden.

Der Status aller Maßnahmen im Gestaltungshandbuch wird wie folgt gegekennzeichnet:

(P) Prinzipien
(A) Anforderungen
(E) Empfehlungen

Planungs- und Bauausschuss 12.2023



Bild : Stadt Fürstenfeldbruck

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

2.0 ÜBERBLICK RAHMENPLAN

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

2.1 PRÄSENTATIONSPLAN

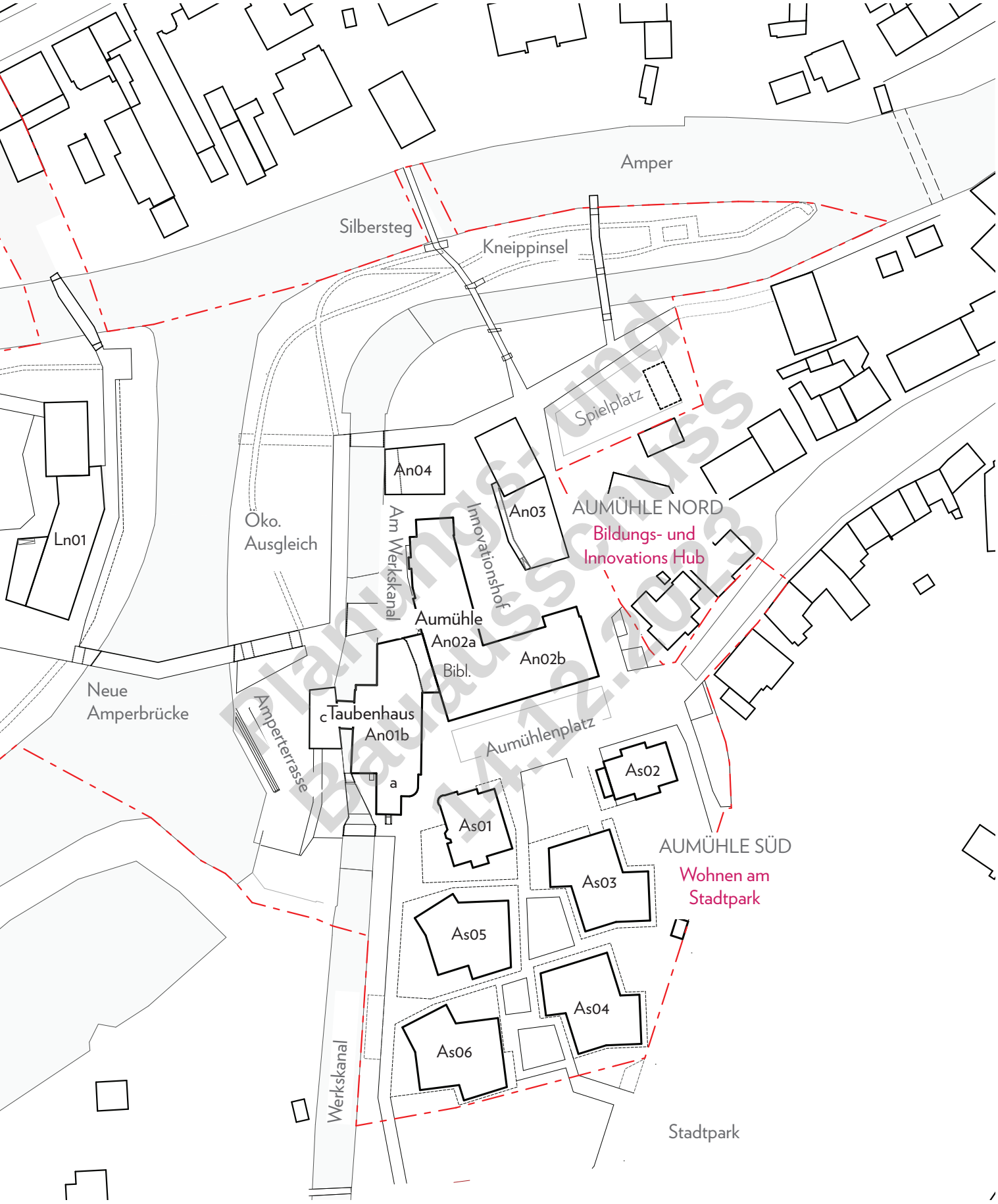




Planungsstand 04.12.2023

2.2 BEZEICHNUNGEN




Amper
Silbersteg
Kneippinsel
Spielplatz
An04
An03
Ln01
Öko.
Ausgleich
Am Werkskanal
Innovationshof
AUMÜHLE NORD
Bildungs- und
Innovations Hub
Aumühle
An02a
An02b
Bibl.
Neue
Amperbrücke
Amperterrasse
c Taubenhaus
An01b
a
Aumühlenplatz
As02
As01
AUMÜHLE SÜD
Wohnen am
Stadtpark
As03
As05
As04
As06
Werkskanal
Stadtpark
Planungs- und
Bauausschuss
14.12.2023

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

3.0 ÜBERGEORDNETE STRATEGIEN

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

3.1 GEBÄUDEFAMILIEN

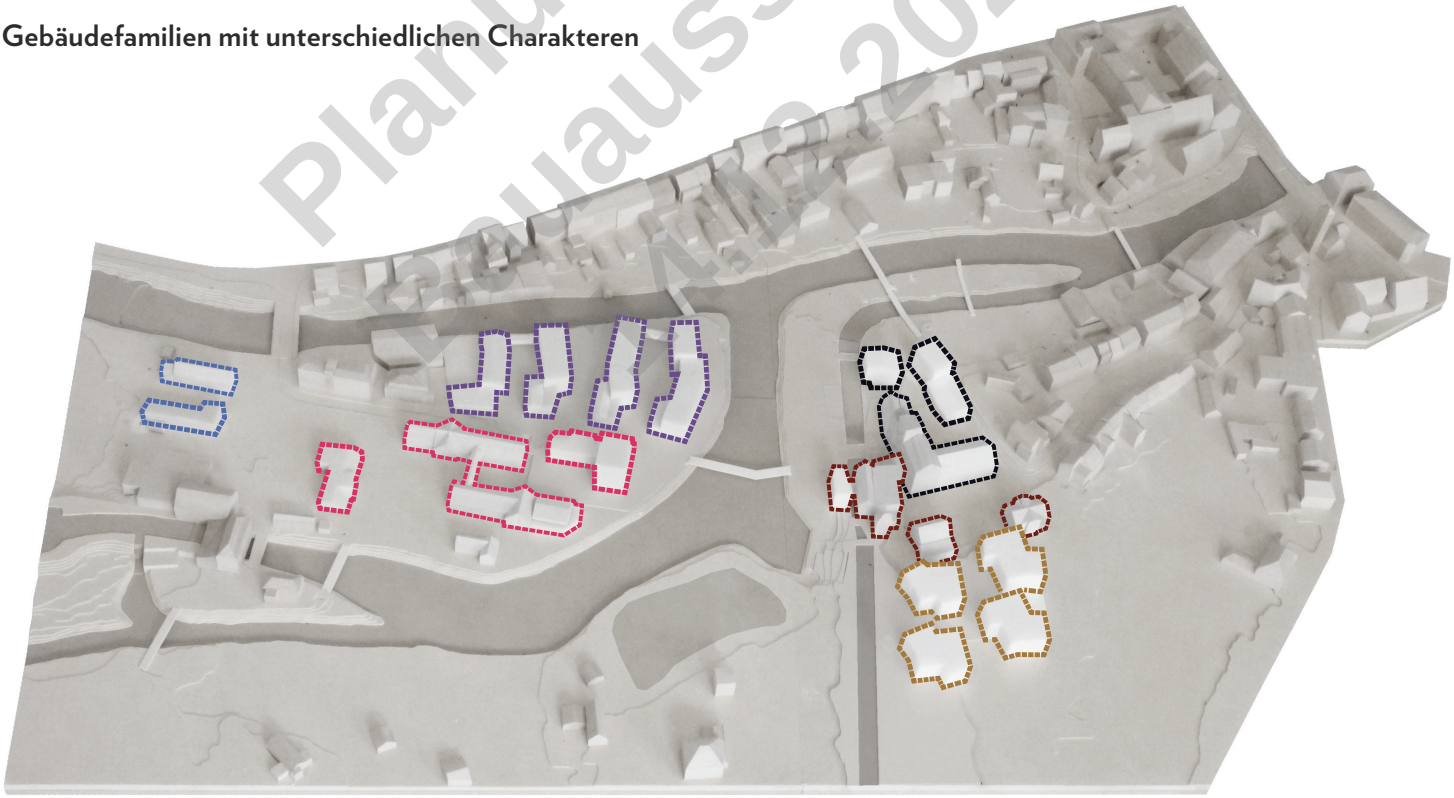
Gebäudefamilien

Die spezifische Identität und der Charakter der unterschiedlichen Teilbereiche im Planungsgebiet wird durch die Identifizierung von Gebäudefamilien verstärkt, die aufgrund ihrer ähnlichen Bebauungsstruktur eine Guppe bilden. Diese Gebäudefamilien setzen sich teilweise aus einer Mischung von Alt und Neu zusammen und geben somit dem historischen Gebäudebestand eine besondere Rolle in der städtebaulichen Setzung des gesamten Entwurfs. Der Charakter jeder Gebäudefamilie ist spezifisch, aber respektiert den Charakter der angrenzenden Familien. Die einzelnen Charakterzonen teilen eine architektonische Sprache in Form von Materialität, Farbe, Proportionen oder Details.

Die Aufteilung in Gebäudefamilien dient als Basis für die Gliederung der Gestaltungsregeln für die Gebäude in diesem Handbuch.

Planungs- und Bauausschuss 2023

Gebäudefamilien mit unterschiedlichen Charakteren



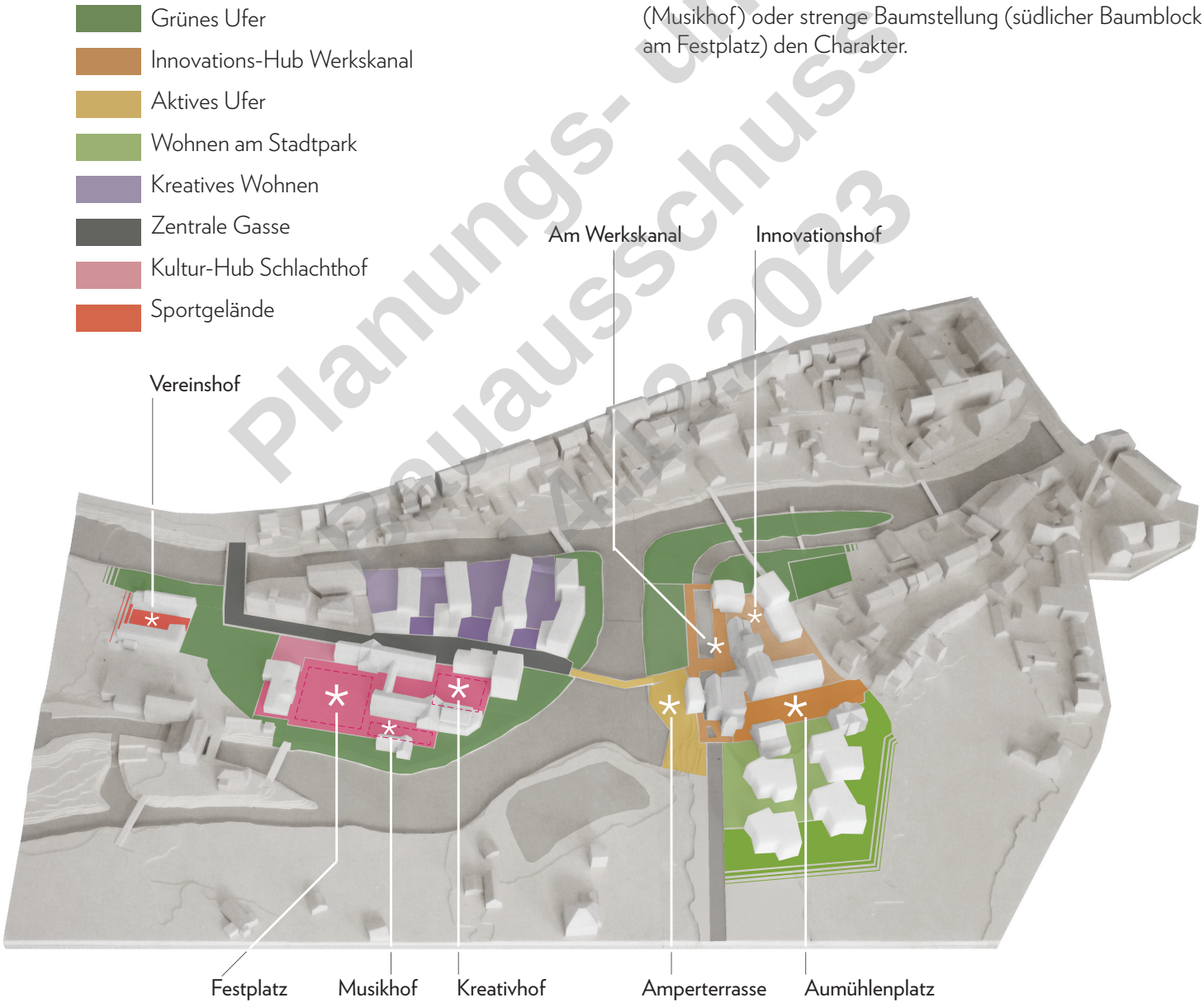
Charakterzonen Freiraum
Die Charakterzonen unterscheiden sich vor allem durch ihren räumlichen Kontext und ihre Nutzungsmischung. Gestalterisch variieren sie in der Intensität sowie Art der Ausstattungselemente und der Bepflanzung.

Die Oberflächenbeläge zwischen den Zonen weichen nur wenig voneinander ab, z.B. in Verlegeart, Colour oder Pflastergröße, in Abhängigkeit von lieferbaren, recycelten Baustoffen. Damit ist eine Kontinuität durch das gesamte Entwicklungsgebiet gewährleistet. Bestimmte Bereiche, die besonderes betont werden sollen, wie der Aufenthaltsbereich vor der Bibliothek am Aumühlenplatz oder die multicodierte Fläche am Schlachthof (Festplatz, Parkplatz, etc.), setzen sich zusätzlich formal durch abweichende Oberflächen ab. Dies kann, wie im Bereich des Wohnens am Park, die Aufgabe der Zonierung übernehmen (öffentliche von halböffentlichen Bereichen trennen). Die Projektabschnitte eignen sich für eine gewisse Vielfalt, die durch unterschiedlich verfügbares, recyceltes Material vorgegeben wird.

Die Charakterzonen sind unterschiedlich intensiv mit Ausstattungselementen bestückt. Während beispielweise im Wohnbereich auf der Lände Spielelemente eingebaut sind, verteilen sich auf dem Aumühlenplatz Stadtstühle. Durchgehend auftauchende Elemente wie Fahrradbügel oder Lichtstelen sollen jedoch in allen Bereichen wiederholend verwendet werden.

Durch die Dichte und Höhe der Bepflanzung sowie deren Pflege können Charakterzüge ausgearbeitet werden. Mähinterval und Saatmischung bestimmen beispielweise, ob eine Fläche ein repräsentativer Rasen oder eine wilde Blumenwiese ist. Ebenso unterstützt beispielweise eine lockere (Musikhof) oder strenge Baumstellung (südlicher Baumblock am Festplatz) den Charakter.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023



3.3 BRÜCKENFAMILIEN

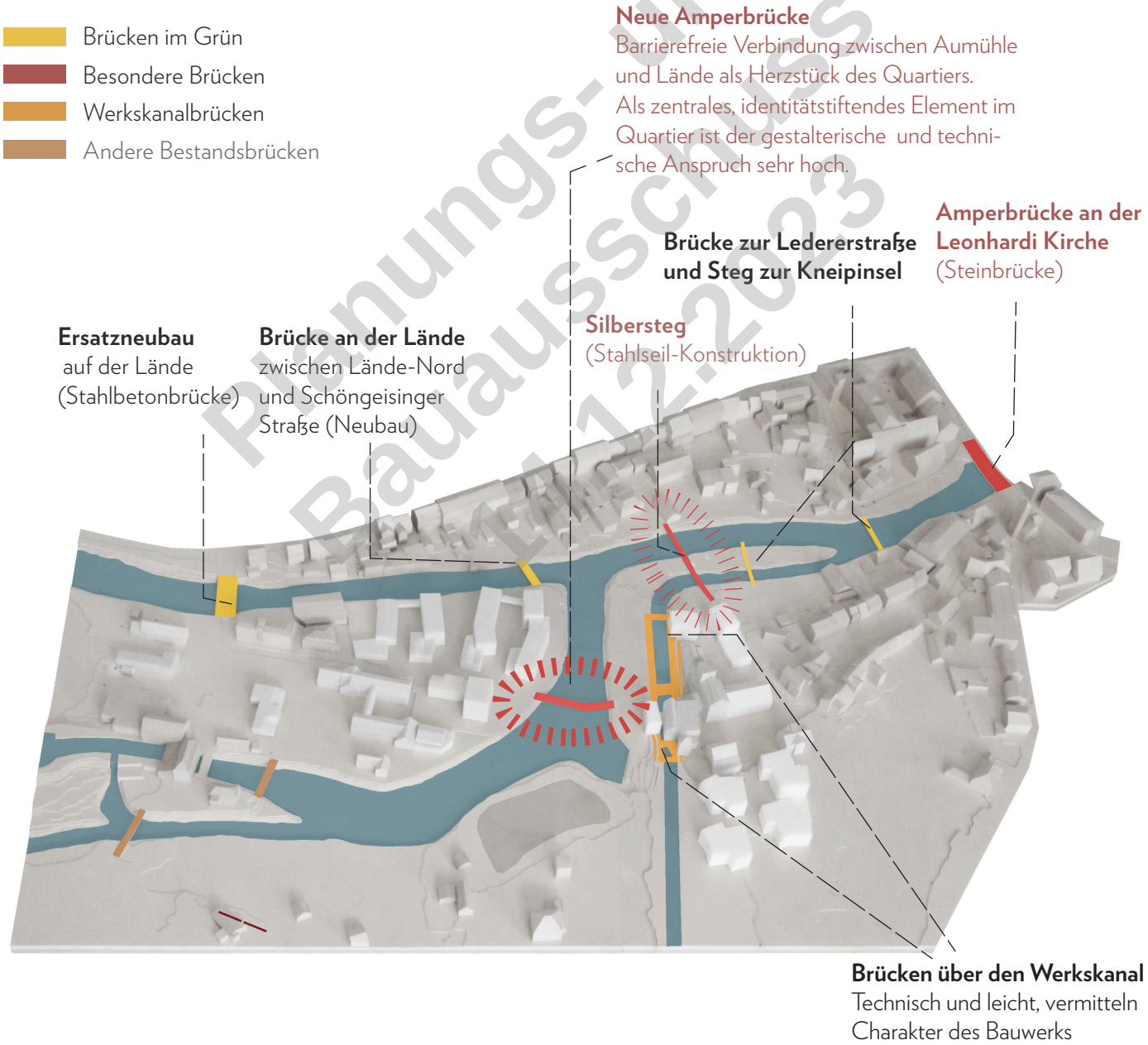
Brückenfamilien
Die Brücken im Quartier formen drei unterscheidliche Familien, mit verschiedenen Gestaltungsmerkmalen:

Brücken im Grünen
- zeigen eine schlichte, lineare Gestaltung, zurückhaltende graue Farbe
- schlanker Aufbau, werkseitig vorgefertigt, als „Objekt" im Grün lesbar
- Alle vier Brücken sollen ähnliche Details und eine gleiche Geländergestaltung haben

Besondere Brücken
- indentitätsstiftend und historisches Dokument, mehr als nur Erschließung. Die neue Amperbrücke bildet einen zusätzlichen Aufenthaltsort.
- Jede Brücke ist unterschiedlich, hochwertig und besonders zu gestalten.
- **Der Entwurf für die neue Amperbrücke soll zur Qualitätssicherung als Wettbewerb weitergeführt werden**

Werkskanalbrücken
- Sind als fugenlose Erweiterungen des öffentlichen Raums zu entwerfen, alle Brücken der Familie sollen die gleiche Gestaltung und Farbe aufweisen.
- Die Gestaltung der Brücken sollte Rücksicht auf den industriellen Charakter des Kontexts nehmen, sie sollen identitätsstiftend klar erkennbar sein.

Planungs- und Bauausschuss 11.12.2023

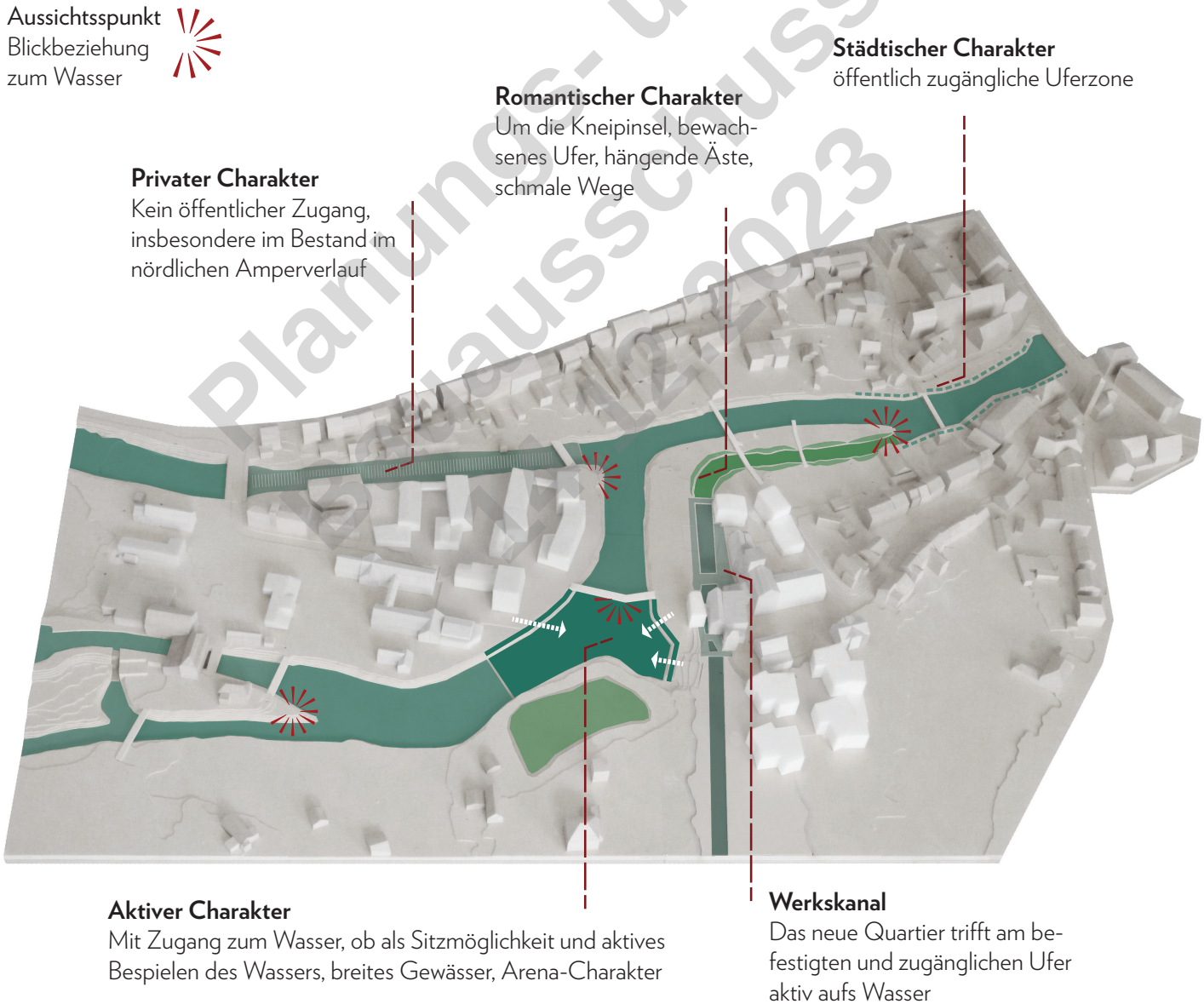


3.4 CHARAKTERZONEN WASSER

Charakterzonen Wasser
Die Charakterwelten am Wasser sind bestimmt durch die örtlichen Gegebenheiten (Breite und Geschwindigkeit des Gewässers), deren Zugänglichkeit (Stufen, Steg, Brücke oder unzugänglich), Bepflanzung (Uferbepflanzung, hängende Äste oder bewusst keine Bepflanzung) und die umliegende Nutzung der Gebäude.

Der Eingriff im Gewässerprofil beschränkt sich auf die Bereiche der neuen Brücken und Stege, sowie besonderer, punktueller Zugangssituationen zum Wasser, wie beispielweise der Amperstrand. Weitere Eingriffe zur Veränderung, insbesondere Verengung, des Gewässerquerschnitts, sind zu unterlassen. Eingriffe sind möglichst vor Ort zu kompensieren.

Planungs- und Bauausschuss 12.12.2023



3.5 IDENTITÄT ALS KREATIVQUARTIER

Ein wichtiger Schritt zum Erfolg des Kreativquartiers ist die Ausbildung eines Gesamterscheinungsbildes und Image des neuen Stadtteils. Durch unterschiedliche Maßnahmen kann die eigenständige Kraft, die erkennbare Identität und ein gemeinsames Erscheinungsbild nach Innen wie Außen initiiert und gefördert werden. Dabei muss nicht jedes einzelne Gebäude ein Kunstwerk sein, sondern im gesamten Quartier muss ausreichend Raum für Kreativität auf dem menschlichen Maßstab zur Verfügung stehen.

Creative Identity

Im neuen Kreativquartier sollte es ein gemeinsames, wiedererkennbares und unverwechselbares Erscheinungsbild geben. Dies kann unterstützt werden durch eine gemeinsame Präsentation von Kultur, Gastronomie und vor allem der Kreativschaffenden auf der Aumühle und Lände durch eine einheitliche graphische Identität. Diese Identität sollte nicht nur vor Ort sichtbar sein, sondern auch auf der Website und in Werbematerial.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023



Parkbogen Ost, Leipzig

Sichtbarkeit für Besucher

Die Orientierung für Besucher im Quartier soll durch eine einheitliche Signaletik (Infotafel, Stelen) erfolgen.

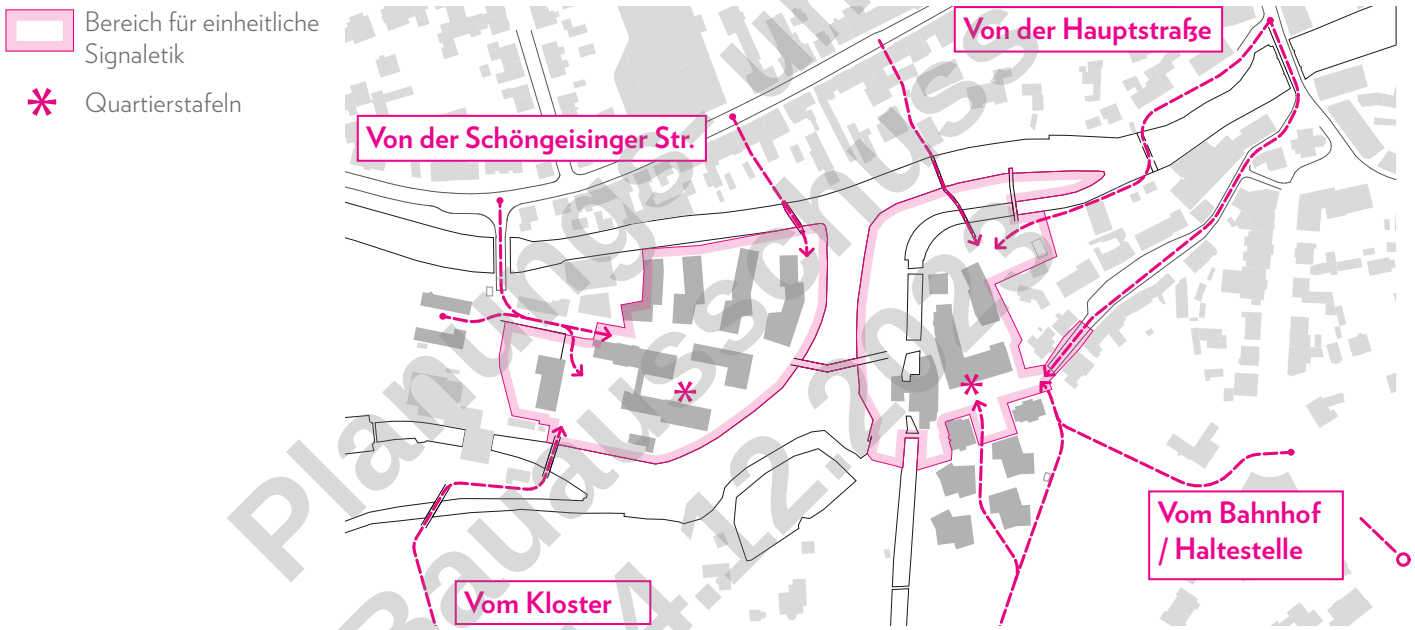
Das Leitsystem soll den ganzen schraffierten Bereich einnehmen (siehe Graphik unten) – und als Wegweiser zum Kreativquartier von den markierten strategischen Orten dienen.

Zwei Quartierstafeln sollen als Infoboards eingerichtet werden, eine vor der Bibliothek (Aumühle) und eine im Kreativhof (Lände).

Andere erforderliche Beschilderungen (z.B. Rettungswege) sind in die Familie der Beschilderungen zu integrieren und ohne Ausnahme mit dem Gestaltungsgremium zu koordinieren.

Quartierstafeln: Burnt Oak Town Centre, We Made That
Bild : We Made That, Peter Ebeling

Bereich für einheitliche Signaletik sowie wichtige Zuwege für Wegeweiser.



Planungsstand und Baugenehmigung 14.12.2021

Einheitlicher Stil für Mobiliar im Freiraum

Das neue Quartier soll abwechslungsreich und interessant sein. Es besteht aus mehreren Unterbereichen, die durch die stark individuellen und situativ positionierten Baukörper sowie die zugeschnittenen Freiräume bestimmt werden. Um dennoch einen Zusammenhang herzustellen, sind standardisierte Ausstattungselemente und Mobiliar in allen Teilbereichen zu verwenden. Dies bezieht sind auf das „Basic“ Mobiliar, also Sitzelemente, Beleuchtung, Fahrradbügel sowie gewerblich genutztes Mobiliar (vor allem Schirme und Gastronomieausstattung). Ausgewählte, abweichende Elemente in öffentlich wirksamen Bereichen, wie beispielweise am Aumühlenplatz oder am Amperstrand können trotzdem verwendet werden, dies jedoch entwurfsabhängig begründet und nachvollziehbar. Das Mobiliar in solchen Situationen soll nicht bloß anders sein, sondern zur Ausarbeitung einer Sondersituation oder Atmosphäre maßgeblich beitragen.

Außendarstellung der kreativen Nutzer im Quartier
Das Kreativquartier wird sich nicht nur durch die Ausstellung von Kunst und Kultur auszeichnen, sondern besonders durch das kreative „Schaffen“ vor Ort. Diese Einblicke in den Arbeitsprozess sind ein wichtiger Bestandteil des Kreativquartiers und maßgeblich für dessen Charakter verantwortlich.

Großzügige Gebäudeöffnungen zum öffentlichen und gemeinschaftlichen Raum sollen Ein- und Ausblicke in das kreative Schaffen im ganzen Quartier ermöglichen. Hierzu gibt es für die einzelnen Gebäudefamilien einen Leitfaden zur Identifikation von „Aktiven Fassaden“.

„Kreativnischen“
Die sichtbare Kreativität soll an strategischen Orten („Kreativnischen“) konzentriert werden: hybride Bereiche in und vor Gebäuden, die von den Nutzern und der Gemeinschaft informell genutzt und selbst entwickelt werden können. Die „Kreativnische“ sollen Zentren für urbanes Leben bieten, Kreativität nach Außen sichtbar machen und Platz für eine kreative, etwas anarchische Herangehensweise an den öffentlichen Raum erlauben. Sie können durch alternative, buntere und vielfältige Gestaltungsakzente markiert werden. Für die Markierung dieser Hybridräume ist eine Verzahnung von Innen und Außen sowie von Gebäude- und Freiraumplanung besonders wichtig.

„Kreativnische“ mit Schaufenster zur Straße:
East Street Exchange, London; We Made That
Bilder : We Made That

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Treffpunkte
Wichtige Treffpunkte im Quartier benötigen eine besondere Kennzeichnung. Treffpunkte, sowohl im Freien als auch im Gebäude, sollten gut sichtbar verortet werden.

Wenn die Treffpunkte im Gebäude verortet sind, müssen sich die Erdgeschossbereiche großflächig nach außen öffnen lassen können.

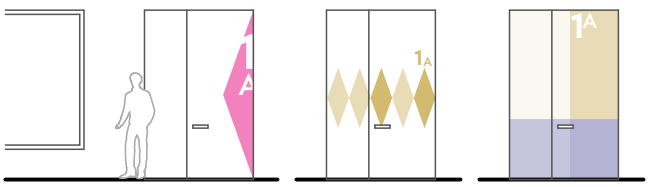
Gemeinschaftliche Einrichtungen
Einrichtungen wie Toiletten, Waschräume und Küche sollten als Gemeinschaftsräume für mehrere Einheiten bereitgestellt sein. Die Räume sollten mit der einheitlichen Signaletik des Quartiers gekennzeichnet werden.



Gastronomie als Treffpunkt im Freien:
Burnt Oak Town Centre, (We Made that); Ganz am Wasser, München
Bilder: Bild : We Made That, Peter Ebeling, & Janna Hohn

Adressbildung
Die Adressbildung der Kreativschaffenden sollte über die einzelnen Cluster geschehen und nicht über Straßennamen, wie z.B. Schlachthof Nr. xx oder Aumühle Nr. xx.

Das kreative Schaffen soll durch einheitliche Farbgebung und Graphik für Türen und Fensterleibungen unterstützt werden. Hervorgehoben werden kann dies zusätzlich durch eine einheitliche, graphische Sprache. Die Grafik sollte zusammen mit der „Creative Identity“ und der einheitlichen Signaletik des Quartiers entwickelt werden (siehe Seiten 22 und 23).



Beispiele für eine einheitliche grafische Behandlung der Eingangstüren

Kunst im Quartier

Kunst im Quartier, wie Wandgestaltungen, Skulpturen, Bilder, Interventionen oder ähnliches wird eine wichtige Rolle für die Identität des Quartiers spielen und sollte bestärkt werden. Kunst, die eine Interaktion mit Besuchern erzeugt (z.B. Spielelemente) ist zu bevorzugen.

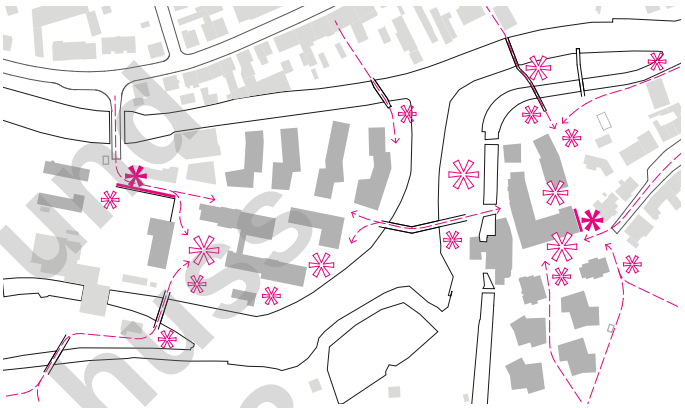
Künstlerische Interventionen sollten ortsspezifisch sein und auf die Besonderheiten der Lage (oder die vorhandenen Nutzungen) reagieren. Kunstwerke können subtil und humorvoll sein.

Die Interventionen sollten sich an strategisch wichtigen Orten konzentrieren (siehe Abbildung rechts). Die genaue Verortung sollte zusammen mit den Künstlern ausgesucht werden.

Jeder Teilbereich und Bauvorhaben im Quartier sollte mit Kunst verbunden sein, die im Gestaltungsgremium koordiniert wird.



Subtile Intervention, „No Laughing, No Barking“, Spike Island Studios, Bristol, GB



✳ Strategisch wichtiger Ort für Kunst

✳ Plakatives Kunstwerk als „Wilkommensschild“

Willkommen im Quartier!

Plakative Kunstwerke als „Willkommensschilder“ sollen an den zwei Haupteingängen ins Kreativquartier geplant werden. Vorgesehen sind größere Wandgestaltungen an der Endfassade des Gebäudes An02b am Eingangs „Bullachstraße“ und an der historischen Mauer westlich des ehemaligen Schlachthofs am Eingang „Auf der Lände“.



Beispiel für ein kreatives „Willkommen“ ins Quartier, Blackhorse Lane, London GB; Massif Central, Frankfurt DE.
Bilder Josh Yates & www.thefrankfurtedit.com

Kreative zelebrieren

Der Schaffensprozess von Kreativen geschieht of hinter verschlossenen Türen oder ist nur kurzzeitig sichtbar. Um dies zu vermeiden sollte ein Programm initiiert werden, durch das die künstlerischen Fähigkeiten und Persönlichkeiten der ansässigen Künstler und Kreativschaffende zelebriert werden kann. Dies kann z.B. in Form von Online-Ausstellungen, Plakaten oder Wandbemalungen geschehen.



Fotoporträt von lokalen „Creatives“, aus einer Serie des Blackhorse Lane Industrial Estate, London, GB

Planungs- und Bauausschuss 14.11.2023

Opportunistische Raumnutzungen erlauben

In einem erfolgreichen kreativen Milieu werden alle Räume genutzt und mit unterschiedlichen Nutzungen bespielt. Es ist wichtig, dass auch opportunistische, oftmals etwas anarchische, temporäre Aktivitäten und Nutzungen im Quartier Platz finden können. Die temporäre, opportunistische Ausnutzung von ungenutzten Räumen oder Ecken ist zu unterstützen, solange die temporäre Nutzung ein gemeinschaftliches oder repräsentatives Element beinhaltet.

Eine temporäre Aneignung von Außenräumen sollte einfach ermöglicht werden, dieses gilt besonders für die Bereiche der „Kreativnische". (siehe Seite 24)

Temporäre Übernahme von Außenräumen : Kulturküche Karlsruhe
Bild : Kulturküche Karlsruhe

Interaktion mit dem Grün

Für den kreativen Charakter des Quartiers ist es wichtig, dass Bewohner, Ansässige und Nachbarn die Möglichkeit bekommen auf das Grün im Quartier einzuwirken.

Orte für Urban Gardening, egal wie klein, sowie begrünte Fassaden und Räume sollten überall im Quartier zu finden sein, ins Besondere im Zusammenhang mit kleineren und gemeinschaftlichen Außenräumen.



Gemeinschaftliches Urban Gardening : Platzprojekt Hannover.
Bild : Projektplatz Hannover

Events

Veranstaltungen tragen maßgeblich zum Image des Kreativquartiers bei und müssen gefördert werden. Es muss eine übergeordnete Organisation für Veranstaltungen im Quartier geben. Die Veranstaltungen müssen nicht nur online sichtbar sein, sondern auch direkt Vorort im Kreativquartier. Eine temporäre Aneignung von Außenräumen solle einfach ermöglicht werden.

Event am Platz : Schützenmatte, Bern
Bild : Urban Catalyst GbR

Planungs- und Bauausschuss 14.

Individuelle Werbeanlagen

Notwendige Werbe- und Informationsanlagen für die einzelnen Nutzer und Gewerbetreibenden sollen nur in bestimmter Form erlaubt werden. Beschilderung an den Gebäuden sollte entweder direkt aufgemalt oder in Form von individuellen Buchstaben an der Fassade befestigt werden (keine großflächige Beschilderung). Freistehende, kleinformatige Werbetafeln im Außenraum sind zulässig (A-Board). Poster können an vorher identifizierten Stellen (inkl. Quartierstafeln) befestigt werden.

Nicht erlaubte individuelle Werbeform

An die Wand montierte Schilder



Mögliche individuelle Werbeformen

A-Boards, individuelle Buchstaben auf Wand oder Glas, oder als beleuchtete Elemente



Bilder : Josh Yates; Kulturküche Karlsruhe; Young Vic; HaworthTompkins, und Philip Vile

Bestehenden Charme erhalten

Die Renovierungseingriffe sollten minimal gehalten werden, um den bestehenden Charme des Gesamtgeländes zu erhalten. Kommerzielle Standardlösungen sollten vermieden werden. Es sollen innovative Lösungen mit besonderen natürlichen Baumaterialien gefunden werden, die die bestehenden Qualitäten der historischen Räume ergänzen. Recycelte Materialien sollten bevorzugt werden (siehe Punkt Nachhaltigkeit)



Referenzen

oben: Erhalt des bestehenden Charmes und Charakter durch minimale Eingrffe: Alter Schlachthof, Pforzheim

unten: Erhalt des bestehenden Charmes und Charakter durch passende innovative Nutzung von modernen Baumaterialien: Alderborough Music Campus, GB, von Haworth Thomkins Architects

Bilder : Gewerbekultur Pforzheim e.G.,; HaworthTompkins, und Philip Vile

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

3.6 NACHHALTIGKEIT

Das neue Kreativquartier soll architektonisch und städtebaulich als auch energietechnisch ein wegweisendes Zukunftsbeispiel darstellen. Auf städtebaulicher Ebene soll der Verbrauch von Energie reduziert, Ressourcen geschont und erneuerbare Energie genutzt werden, so dass langfristig ein nachhaltiges, klimaneutrales Quartier entstehen kann.

Materialität
Die Verwendung nachhaltiger, ökologischer Baumaterialien sowie ein maßvoller Rohstoffeinsatz werden gefordert. Projektentwickler sollen sich bei der Auswahl von Baumaterialien an den „Leitfaden Nachhaltige Baumaterial- und Baustoffwahl", von der Erzdiözese München und Freising orientieren.



Leitfaden der Erzdiözese München und Freising

Bauweise und Bestand
Der Einsatz von Holzkonstruktionen (Holzskelett oder Massivbau) soll in allen Neubauvorhaben bevorzugt werden. Gleichzeitig ist eine maximale Ausnutzung der eingebauten Energie und Ressourcen der Bestandgebäude anzustreben. Die historische Bausubstanz sollte, wenn möglich, erhalten, ergänzt und saniert werden. Ein energie-intensiver Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen ist so weit wie möglich zu vermeiden. Wenn ein Abriss des Bestandes notwendig ist, sollen die historischen Baumaterialen möglichst erhalten und als recycelte Baumaterialien in den Neubau und Freiraum eingesetzt werden.

Zertifizierung
Eine Nachhaltigkeitszertifizierung z.B. DGNB für die neuen Gebäude aber auch für das Stadtquartier sollte angestrebt werden. Dabei kann die Zertifizierung als Werkzeug dienen, um kommunale Nachhaltigkeitsziele in der Praxis zu verankern und umzusetzen.

Energienutzung im Betrieb
Es soll eine maximale Nutzung und Erzeugung von erneuerbaren Energien im Quartier angestrebt werden. Die Energieversorgung soll durch eine Fernwärmeversorgung geschehen; ergänzt durch den Einsatz von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zur Gewinnung von Solarenergie. Anzustreben ist eine Kombination von Photovoltaik und Gründächern zum Zwecke der Retention. Siehe Vorgaben zur Dachnutzung der einzelnen Gebäudefamilien.

Sharing Economy/ Ökonomie des Teilens
Es wird empfohlen, dass Gegenstände und Mobilität gemeinschaftlich genutzt werden, um Platz und Ressourcen zu sparen. Dadurch wird weniger produziert. was Ressourcen und Umwelt schont. Die Infrastruktur (z.B. Mobilitätsstationen mit Leihrädern) für die Ökonomie des Teilens muss im Quartier und teilweise auch in den einzelnen Gebäuden (z.B. Werkzeugausleihe) geschaffen werden.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Lebenszyklus
Eine Reduzierung der Klimagase sowie ein kosteneffizienter Betrieb der Gebäude über den gesamten Lebenszyklus wird angestrebt. Durch eine Kreislaufwirtschaft (Cradle to Cradle) soll ein späterer Rückbau der Gebäude und eine Wiederverwendung von Materialien ermöglicht werden. Die Gebäude sollen so geplant werden, dass sie nach ihrem Lebenszyklus größtenteils recycelt werden können.

- Es muss zirkulär geplant und gebaut werden
- Gebäude als Rohstofflager
- Es sollen recycelfähige Baustoffe und Dämmstoffe verwendet werden.

Resilienz
Langfristig soll die Anfälligkeit für Krisen durch Naturereignisse verringert sowie die Wiedererneuerungskräfte des Stadtquartiers gestärkt werden. Es muss eine ausreichende Begrünung des Quartiers geben, damit Hitzeereignisse vorgebeugt werden können. Außerdem werden ausreichende Retentionsflächen benötigt, um Starkregenereignisse abzumildern. Überschwemmungen können z.B. durch geringe Eingriffe in die Uferkante und dem Einhalten des baulichen Maximums vorgebeugt werden.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Nachhaltigkeit in der Freiraumplanung: Ökologie/Biodiversität und Grauwasser
Die Freianlagen im Quartier werden möglichst nachhaltig entwickelt. Unter Nachhaltigkeit sind verschiedene Aspekte zu betrachten:

- Qualität der Baustoffe: Möglichst langlebige Baustoffe (z.B. Naturstein) und Bauweisen sind anzuwenden. Durch die Verwendung von Naturbaustoffen wird dem Gebiet ein besonderer Charakter verliehen. Die Alterungsprozesse (beispielweise Farbechtheit) versprechen ein gutes „Wachstum“ und eine Langlebigkeit, die bei korrekter technischer Verwendung auf lange Sicht trotz evtl. höherer Erstanschaffungspreise letztlich wirtschaftlicher sind.
- Naturbaustoffe können wiederverwendet werden: Insbesondere in Bezug auf das Pflaster und die Einfassungselemente (Bordsteine etc.) ist Material wiederzuverwenden. Angestrebt ist der Bezug von bereits gebrauchtem Material, um das Gebiet vom Beginn an in einen Material-Zyklus einzubinden und CO_2-sparsam zu bauen. Auf Werkstein ist aufgrund der geringen Haltbarkeit sowie der energie- und sandhungrigen Herstellung zu verzichten. Auf neugeschlagenen Naturstein ist ebenso möglichst zu verzichten, und nur bei beispielsweise passgenauen Situationen wie Treppenstufen oder Mauern aus Machbarkeitsgründen auszuweichen.
- konstruktive / bauliche Verbindungen: Diese sollen im Sinne der Wiederverwendung möglichst leicht lösbar und trennbar sein (z.B. Schrauben statt Kleben). Gedanken über den Rückbau sollen bereits im Entwurfskonzept berücksichtigt werden.
- Versickerung: Das Niederschlagwasser ist, sofern möglich, vor Ort zu versickern. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes und der Lage im und am Überschwemmungsgebiet ist die Versickerung oberirdisch über begrünte Mulden zu planen. Das Abführen von Oberflächenwasser soll möglichst in offenen Rinnen stattfinden. Das erhöht das Bewusstsein für dieses Thema und sorgt für soziale Kontrolle bzgl. der Wassersauberkeit (Fremdstoffe sind sichtbar). Das Versickern über Mulden trägt außerdem durch die Kühlung zur Verbesserung des Mikroklimas bei Hitze bei.

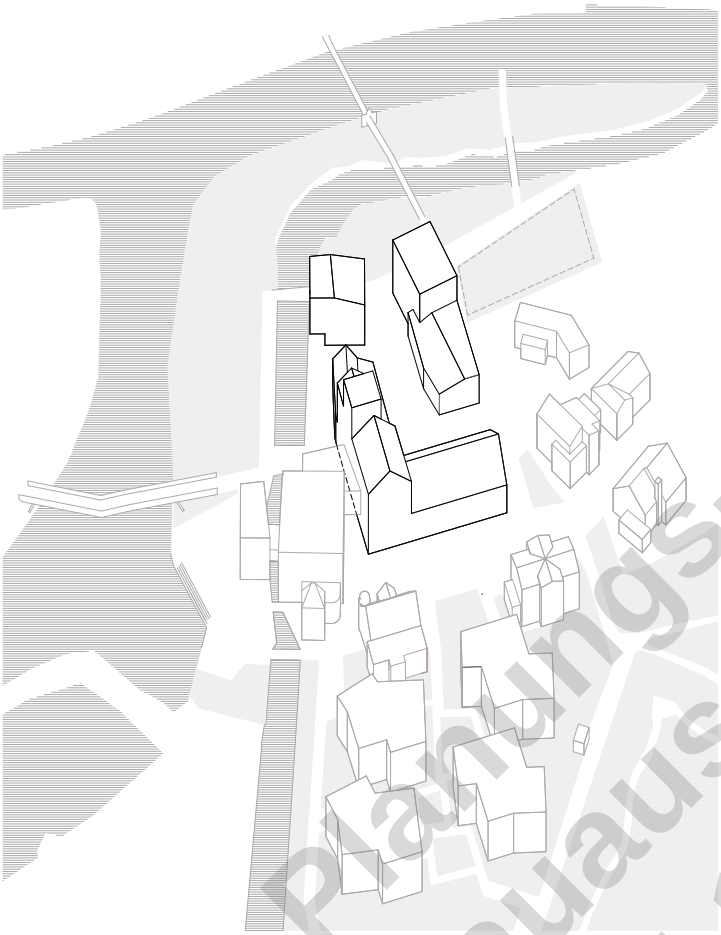
Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

4.0 GESTALTUNGSSTRATEGIE BEBAUUNG

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

4.1 AUMÜHLEN ENSEMBLE

Bereich: **Aumühle Nord**
Neubau und historischer Bestand
(GF Neubau ca. 1900qm)
Nutzung : Mischnutzung: Bibliothek, Fab-Lab, Wohnen, kreatives Gewerbe







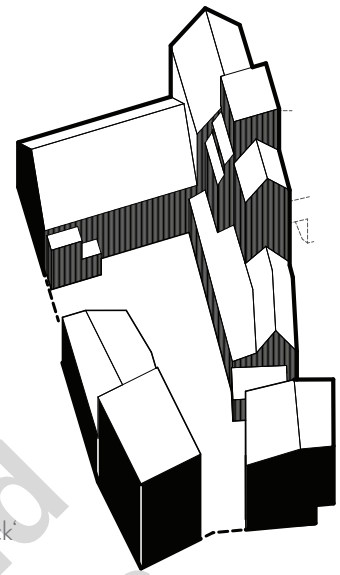
oben: Historische Bebauung, unten: Referenz für evtl. Charakter der Neubauten (Rathaus, Maitenbeth, von Meck Architekten, Bildrecht Meck Architekten

Vorgesehener Charakter
Die charaktervollen historischen Gebäude, geprägt durch eine robuste und funktionale Architektur, generieren durch ihre Setzung und Größe starke räumliche Spannungen. Die Neubauten sollen diesen Charakter fortführen, mit dem historischen Bestand harmonieren, aber auch eine Spannung durch das Nebeneinander von Alt und Neu erzeugen.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Konzept - Ein Block (P)

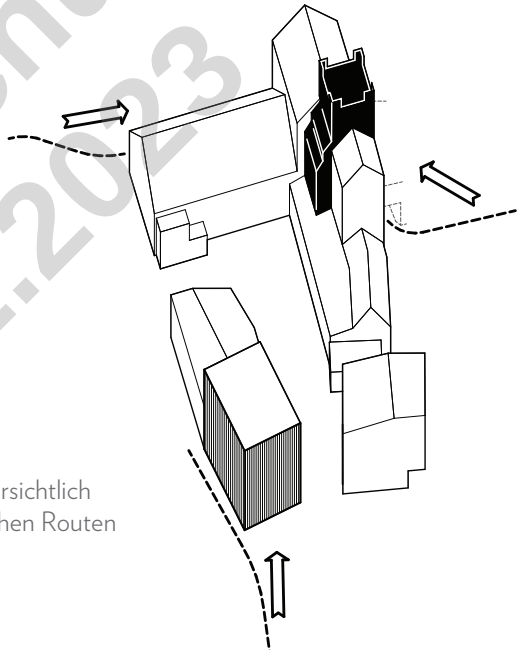
Das gesamte Ensemble ist als eine zusammen gewachsene Einheit, einem aufgebrochenen Block, zu verstehen. Alt- und Neubauten sollen sich gegenseitig respektieren und harmonisch zusammen arbeiten.



Ensemble als ein lesbarer „Block"

Konzept - Hochpuntkte (P)

Das Gebäudeensemble und das weitere Quartier orientieren sich an dem Hochpunkt des historischen Silos, der von den Wegen im Quartier und von der neuen Amperüberquerung gut sichtbar sein wird. Ein zweiter, etwas niedrigerer Hochpunkt mit max. vier Geschossen im Nord-Osten, soll ein Gegengewicht zur Bibliothek im Ensemble bilden.

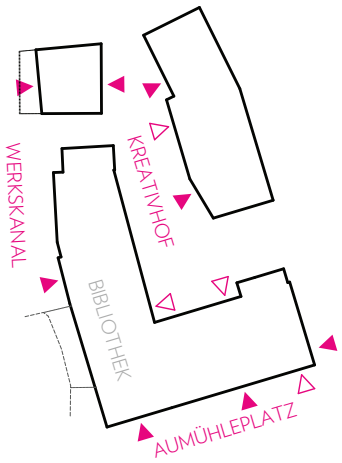


Hochpunkte ersichtlich von strategischen Routen im Quartier

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Adressbildung und Zugänge (A)

Die Adressbildung des Ensembles sowie die Zugangssituationen befinden sich hauptsächlich am Aumühlenplatz und am aufgewerteten Werkskanal. Die Bibliothek soll einen zweiten Eingang vom Werkskanal bekommen, um von dieser neuen Situation zu profitieren. Eine Mischung von Kreativ- und Wohnnutzungen in den Neubauten bilden die Adresse für den neuen Innovationshof.

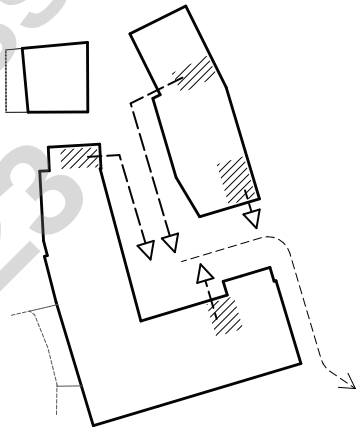


▲ Primäre Eingänge/Adressbildung

△ Evtl. weitere Eingänge/Adressbildung

Nebenräume (A)

Nebenräume wie Müll-, Fahrrad-, und Technikräume sind in der Ecken des Innovationshofs zu planen. Freistehende Nebengebäude sowie Müllplätze im Freien sind nicht erlaubt.



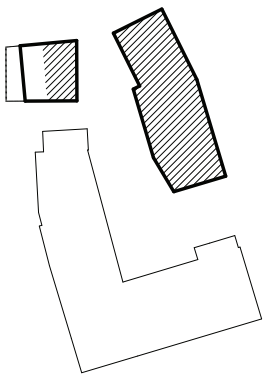
mögliche Bereiche für Nebenräume (Müllräume etc.)

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Anforderungen Überschwemmungsgebiet (A)

Aufgrund der Anforderungen des Wasserwirtschaftsamts ist der Fußabdruck der beiden Neubauten in ihrer Lage und Abmessung eingeschränkt. Das Erdgeschossniveau aller Gebäude, außer der Eingangsbereiche und der Fassaden zum Werkskanal, sollen erhöht auf 30cm über HQ100 liegen. Mehr als 50% der Gebäudevolumen unter HQ100 müssen als flutbarer Hohlraum ausgebaut werden.

Für genauere Information zu den Anforderungen siehe technisches Gutachten zur Entwässerung und Überschwemmungsgebiet.



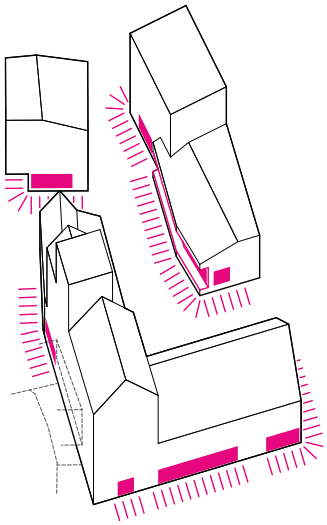
Grundfläche max. 558 qm

Bereich für Erdgeschossnivaeu über HQ100

Aktives Erdgeschoss / Schwellensituation Ⓐ

Die Gebäude zeichnen sich durch eine einfache Schwellensituation ohne „Pufferzonen“ zu allen Seien aus. Es soll nur einen schmalen Streifen von max. 30 cm vor den Gebäuden geben, der für die Entwässerung oder evtl. für die Bepflanzung einer Grünfassade dienen kann.

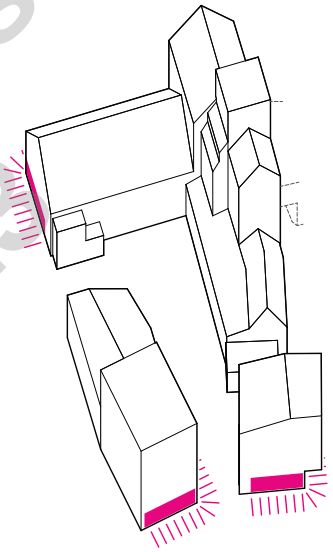
Aktive Erdgeschosszonen sind zum Aumühlenplatz, Werkskanal und Innovationshof vorgesehen. Die aktiven Erdgeschosse zeichnen sich durch hohe Geschosse, große Fenster und einen direkten Blick vom Außenraum auf die repräsentativen, gewerblichen und öffentlichen Nutzungen aus. Der Neubau bildet eine besondere Schwellensituation zum Innovationshof aus mit einer halb-öffentlichen Laderampe.







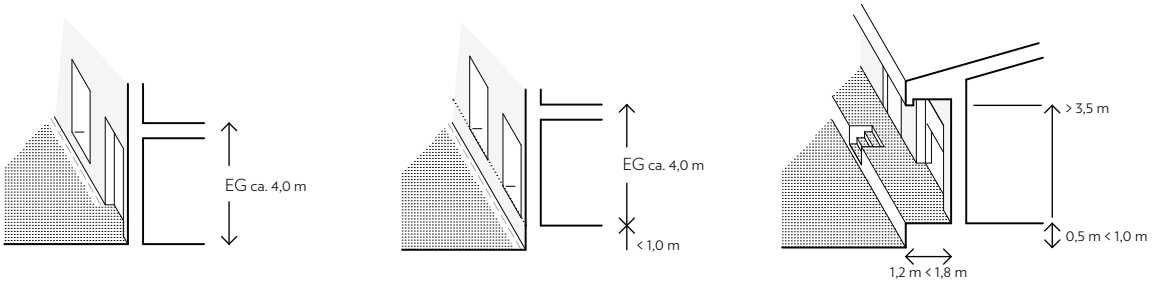
Beispiele für aktive EG Fassaden
links: Beispiel für eine Fensteröffnung in einer aktiven Erdgeschossfassade, Old Vic Theatre, Bristol GB
Rechts: The Coach House Business Centre, Bristol GB
Bilder; Josh Yates



Aktive Erdgeschosse erforderlich

Bau- und Planungsausschuss 14.12.2023

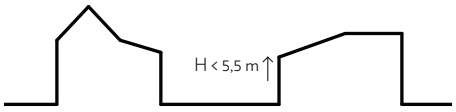
Schwellensituationen:
von links nach rechts
Standard- Schwellensituation für alle „aktiven“ Bereiche :
Neubau zum Innovationshof



Dachform und Kubatur (A)

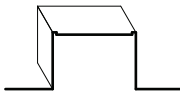
Die Dachformen sollen, wie im Bestand, nach Außen höher sein als nach Innen zum Hof. Die Dächer sind als asymmetrische Satteldächer oder als hybride Flach-/ Pultdächer vorgesehen. Es soll keine anderen Dachformen geben.

Der vier-geschossige Hochpunkt am Gebäude An02 ist als Flachdach zu planen.

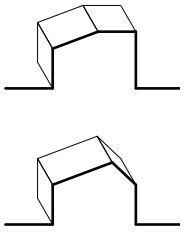


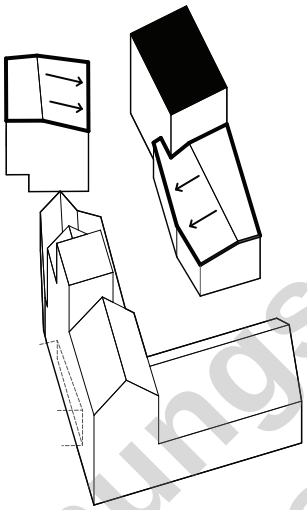
Traufhöhe zum Hof

Bereich Flachdach

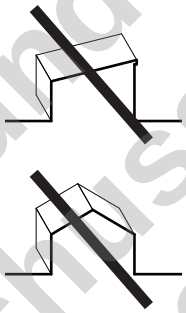


Bereich Hybrid- Dachform





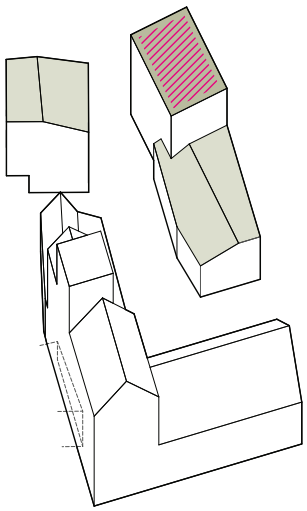
Nicht erlaubte Dachformen (Neubau)



Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Gründächer und Photovoltaik (A)

Für die Neubauten sind überwiegend Gründächer zu planen. Für die vorgesehene Art der Gründächer siehe Abbildung rechts. Eine Kombination von Gründächern mit Photovoltaik ist in den identifizierten Bereichen zu bevorzugen, aber ein Ersatz der Gründächer in diesem Bereich durch Photovoltaik ist auch möglich.

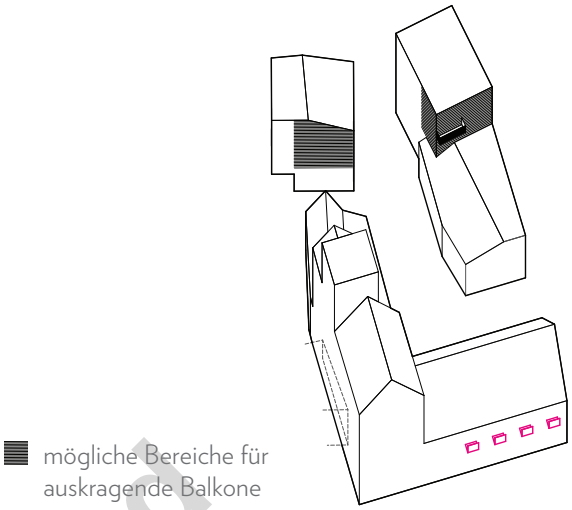


Vorgesehene Gründacher:
- Extensive Begrünung
- Extensive oder intensive Begrünung, evtl. in Kombination mit Photovoltaik

Balkone und Wintergärten (E)

Auskragende Balkone an den Neubauten sind nur an den rechts markierten Fassaden erlaubt. Für alle weiteren Fassaden sind zurückgesetzte Loggien und Wintergärten vorgesehen. Sollte es für die architektonische Gestaltung der Fassade notwendig sein, einzelne Balkone an einer anderen Fassade zu platzieren, muss der industrielle Charakter des Ensembles bestehen bleiben.

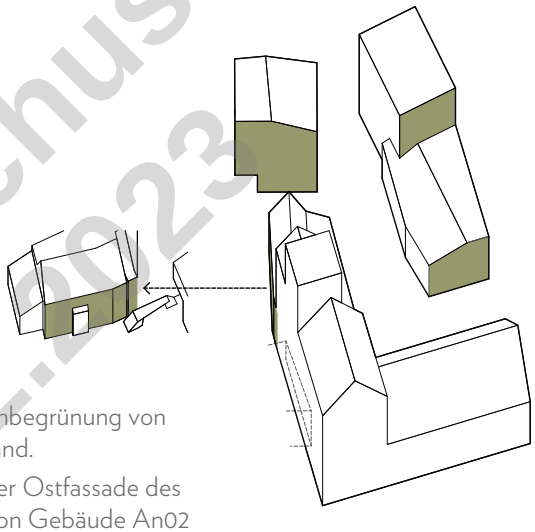
Das Hinzufügen von Balkonen am Bestandsgebäude An02b ist denkbar, aber um den indutriellen Charakter des Ensembles zu respektieren, sollten die Balkone nicht breiter als die dahinter liegenden Fenster sein.



mögliche Bereiche für auskragende Balkone

Fassadenbegrünung (E)

Die Begrünung von ausgewählten Fassaden wird empfohlen, jedoch ist die Herangehensweise im denkmalgeschützen Bestand zu klären.



Mögliche Fassadenbegrünung von Neubau und Bestand.

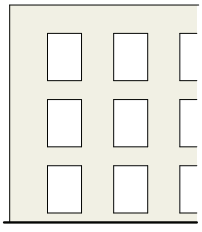
Eine Begrünung der Ostfassade des niedrigeren Teils von Gebäude An02 ist auch möglich.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

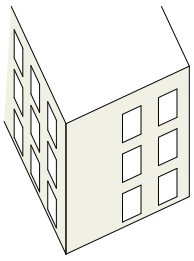
Fassadentyp (A)

Die Fassaden der Neubauten sind als massive Lochfassaden mit einem Öffnungsanteil von 20-40% zu planen.

Die Gebäude des Aumühlen Ensembles sollen ohne starke Differenzierung zwischen Vorder- und Rückseiten konzipiert werden. Dieses Konzept sollte sich in der Fassadengestaltung wiederspiegeln, so dass die Gestaltung auch um die Ecke geht.



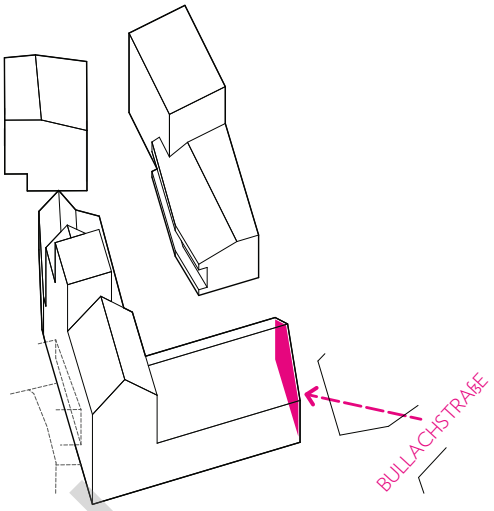
Lochfassaden mit 20 - 40 % Öffnungsanteil



Fassadengestaltung, die um die Ecke geht.

Wilkommens-Wandgemälde Ⓐ

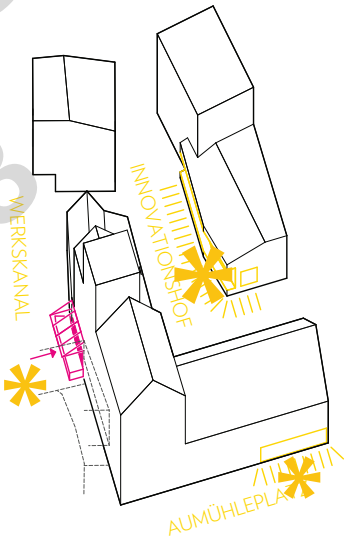
Ein größeres, graphisches Kunstwerk in Form eines Wandgemäldes soll an der Endfassade des Gebäudes An02b gegenüber des Quartierseingangs „Bullachstraße“ geplant werden. Das Kunstwerk soll als plakatives „Willkommensschild“ sowie als Zeichen für die Entwicklung der neuen, kreativen Identität stehen.



Kunstwerk am Eingang ins Quartier von der Bullachstraße.

„Kreativnischen“ Ⓐ

Neben der Ausbildung von aktiven Erdgeschossbereichen soll es an bestimmten, strategischen Orten „Kreativnische“ (siehe S. 24) geben. Im Aumühlenensemble sind drei „Kreativnischen“ als hybride Bereiche in und vor Gebäuden, die von den Nutzern und der Gemeinschaft informell genutzt und selbst entwickelt werden können, vorgesehen. Diese sind im Zusammenhang mit dem Aumühlenplatz, dem Innovationshof und dem Werkskanal zu planen. Die Kreativnische am Werkskanal befindet sich eigentlich im Taubenhausensemble, ist aber mit dem neuen Bibliothekszugang zu koordinieren (siehe S. 44).



Kreativnischen am Aumühlenplatz, Kreativhof und Werkskanal. Weitere Informationen zum neuen Bibliothekseingang (siehe S. 44)

Lage einer „Kreativnische“

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

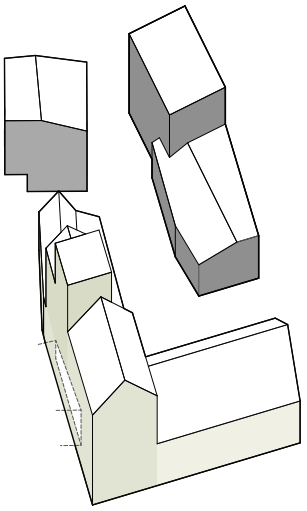
Referenzen:
Links: Anbau mit unterschiedlicher Materialität oder Farbigkeit dient als Leuchtturm für Kreativität: East Street Exchange, London; We Made That
Rechts: Großes Kuntwerk als Plakat für ein kreatives Millieu und ein „Kreativnische“ als Treffpunkt am Gebäudeeingang: Massif Central, Frankfurt a.M.
Bilder : We Made That; & www.thefrankfurtedit.com

Farbe, Materialität und Fassadengestaltung Ⓐ

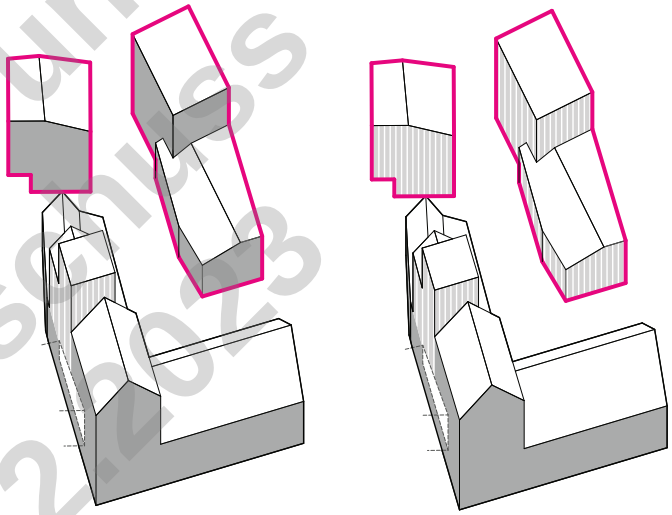
Die zwei Bestandsgebäude des Aumühlenensembles weisen eine angepasste Farbgruppe mit leichten Unterschieden zwischen den Gebäuden auf, was in dieser Form erhalten werden soll. Auch die beiden Neubauten sollen durch angepasste Farbtöne ein Paar bilden. Bunte Farben sind an den Neubauten zu vermeiden (evtl. mit Ausnahme der „Kreativnischen“, siehe S.38).

Die Neubauten sollen sich durch eine ähnliche architektonische Sprache und gleiche Materialität auszeichnen. Vorgesehen ist die Umsetzung der beiden Gebäude durch denselben Architekten.

Eine durchgehende ähnliche Materialität in Neubau und Bestand ist für den Zusammenhalt des Ensembles wichtig. Vorgesehen ist eine hochwertige Putzfassade mit einfach gehaltenen Fensterdetails aus Holz. Alternativ wäre eine Fassade aus vertikaler Holzverkleidung in Anlehnung an die Materialität der ehemaligen Silos möglich. Eine Fassade aus geschlemmtem Mauerwerk wäre mit den richtigen Details und einer verwandten Farbigkeit zu den Bestandsgebäuden ebenso denkbar.



Umsetzung der Neubauten in angepassten Grautönen



Strategien für eine einheitliche Materialität des Ensembles.
Variante 1 (links): Neubauten mit hochwertigen Putzfassaden
Variante 2 (rechts): Neubauten mit vertikaler Holzverkleidung.

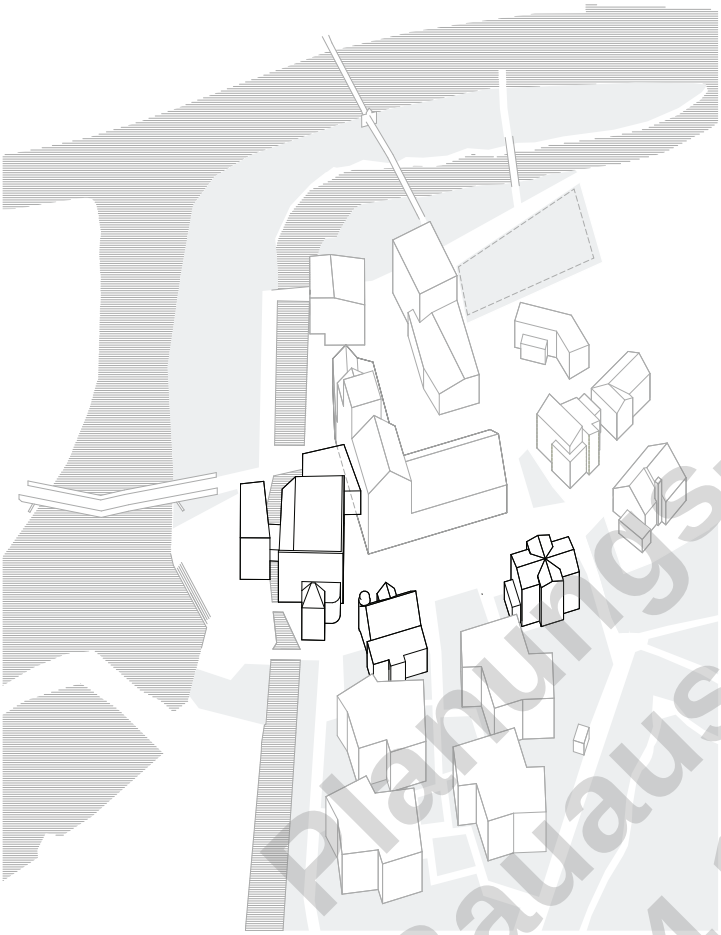
- hochwertige Putzfassade
- vertikale Holzverkleidung
- Gestaltung von Architekt #1

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Referenzen
ganz links: Beispiel für eine hochwertige Putzfassade, Forschungshäuser Bad Aibling, Nagler Architekten.
links oben: Beispiel für eine geschlemmte Mauerwerksfassade; Neues Stadtzentrum Wettstetten, Bembe Dellinger Architekten
links unten: Beispiel für eine vertikale Holzverkleidung, Forschungshäuser Bad Aibling, Nagler Architekten
Bilder, Florian Nagler Architekten, Müller-Naumann

4.2 TAUBENHAUS ENSEMBLE

Bereich: **Aumühle Nord / Süd**
historischer Bestand mit Erweiterungsbau (GF Neubau ca. 309 qm)
Nutzung : Mischnutzung: Wohnen, kreatives Gewerbe









oben: Historische Bebauung mit klassischen Fassaden,
unten: Referenz für evtl. Charakter des Erweiterungsbaus / Interventionen (Old Vic Bristol und Performing Arts Centre, Cambridge, von Haworth Tompkins,
Bilder: Haworth Tompkins)

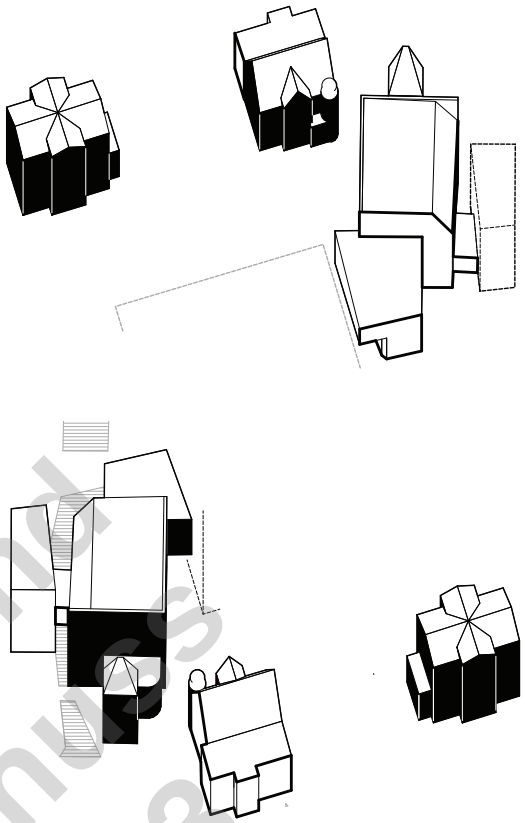
Vorgesehener Charakter

Die historischen Gebäude des Taubenhaus-Ensembles formen eine Gebäudegruppierung mit dem Aumühlen Ensemble. Jedoch weisen sie eine andere architektonische Gestaltung mit klassischen Fassaden und rohen Backstein-elementen auf. Die Neubauergänzungen (im Bereich der rohen Fassaden) sollen durch einen zeitgemäßen Stil und einer starken innovativen Materialität klar erkennbar sein.

Planungs-Bauausschuss 14.12.2023

Konzept - Vorderseiten und Rückseiten (P)

Im Gegensatz zu den Gebäuden des Aumühlen Ensembles zeigen die Gebäude des Taubenhaus Ensembles einen klaren Unterschied zwischen den klassisch angeordneten und gestalteten Vorderseiten und den ungestalteten, informellen Rückseiten. Die beiden Seiten erfordern unterschiedliche architektonische Herangehensweisen.

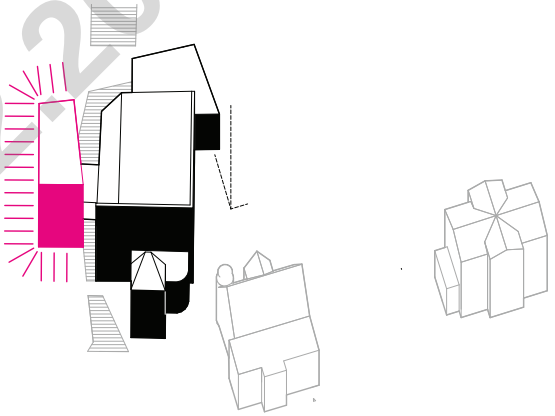


Unterschiedliche Fassadentypen von Norden (oben) und Süden (unten)
- Vorderseiten
- Rückseiten

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Konzept - Neues Gesicht zur Amper (P)

Die Neubauerweiterung und die Veränderungen des Taubenhaus-Ensembles werden sich auf der Rückseite der Gebäude konzentrieren und bilden ein neues Gesicht der Gebäude zur Amper und zum Werkkanal. Somit erhält das Taubenhaus nach der Umgestaltung repräsentative Fassaden und Eingänge zu allen Seiten.



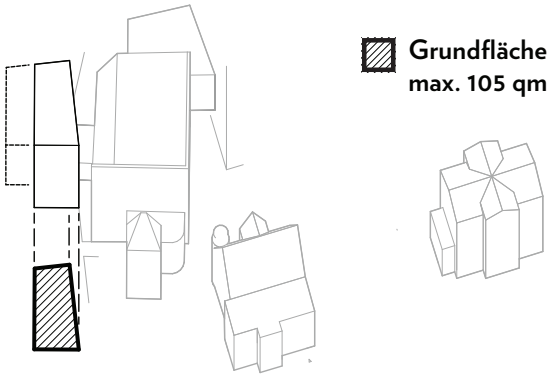
Neubauerweiterung als „Leuchturm“ zur Amper

Anforderungen Überschwemmungsgebiet (A)

Aufgrund der Anforderungen des Wasserwirtschaftsamts ist der Fußabdruck des Erweiterungsneubaus in seiner Lage und Abmessung eingeschränkt. Ein größeres, auskragendes Gebäudevolumen in den oberen Geschossen ist denkbar.

Es ist vorgesehen, dass der Fertigfußboden EG im Erweiterungsbau unter HQ100 liegen wird und somit besondere bauliche Maßnahmen erforderlich werden.

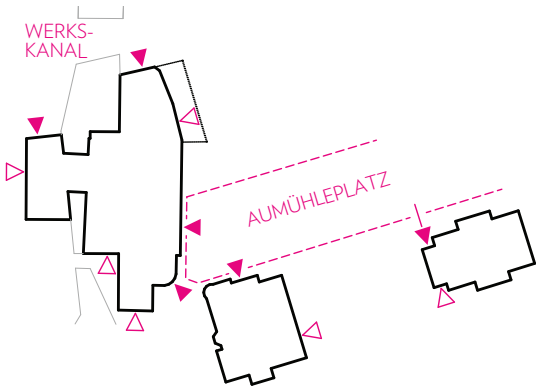
Für genauere Information zu den Anforderungen siehe technisches Gutachten zur Entwässerung und Überschwemmungsgebiet.



Grundfläche max. 105 qm

Adressbildung und Zugänge (A)

Die Adressbildung des Ensembles sowie die Zugangssituationen befinden sich aktuell hauptsächlich am Aumühlenplatz. Diese sind mit neuen Zugängen vom Werkskanal bzw. Amperbereich zu ergänzen. Andere bereits existierende Eingänge werden voraussichtlich eine untergeordnete Rolle spielen.

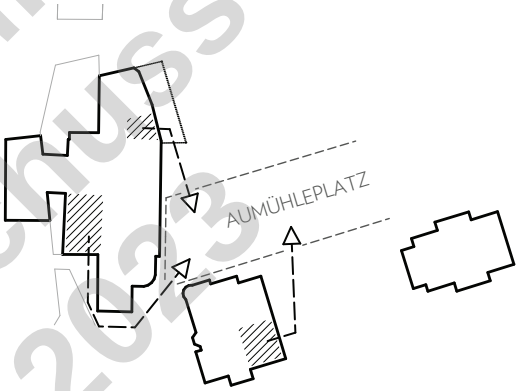


▲ Primäre Eingänge/Adressbildung
△ Evtl. weitere Eingänge/Adressbildung

Nebenräume (A)

Nebenräume wie Müllräume und Technik dürfen nicht an den repräsentativen „Vorderseiten“ positioniert werden. Müllplätze im Freiraum sind zu vermeiden. Vorgesehen ist eine Müllabholung vom Aumühlenplatz.

Vorrausichtlich werden Fahrradstellplätze für das Taubenhaus teilweise im EG untergebracht werden, hier sind die Anforderung der aktiven Aumühlenplatz-Fassade zu berücksichtigen.

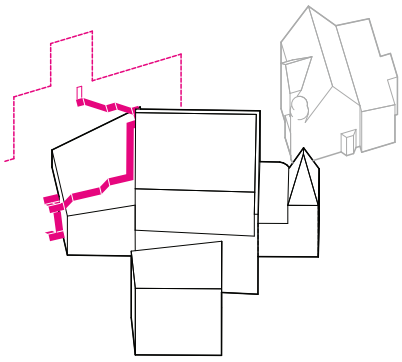


Mögliche Bereiche für Nebenräume (Müllräume etc.)

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Rettungsweg Bibliothek (A)

Der Rettungsweg der Bibliothek befindet sich aktuell als außenliegende Treppe südlich des Taubenhauses. Dies beeinträchtigt sowohl die Umgestaltung des Werkskanals als auch die positive Verbindung des Taubenhaus Ensembles zum Werkskanal. Der Rettungsweg muss als Teil der Instandsetzung des Taubenhaues umgelegt werden, entweder durch eine Verlegung innerhalb des Taubenhauses oder durch eine Änderung des Nutzungs- und Brandschutzkonzeptes der Bibliothek.



Aktueller Rettungsweg
Der Rettungsweg der Bibliothek führt aktuell über das Dach des Taubenhauses und über eine Außentreppe zum Werkskanal, was die räumliche Qualität und Nutzbarkeit des Außenaums stark beeinträchtigt.

Aktives Erdgeschoss / Schwellensituation Ⓐ

Um die Qualität des Außenraums zu sichern, sind „aktive Erdgeschosse“ an bestimmten Orten erforderlich. Aktive Erdgeschosse zeichnen sich durch große Fenster und einen direkten Blick vom Außenraum auf die repräsentativen, gewerblichen und öffentlichen Nutzungen aus sowie durch regelmäßige Eingänge, die zum Außenraum hin geöffnet werden können und, wo möglich, durch großzügige Raumhöhen. In anderen Bereichen ist ein „repräsentatives Erdgeschoss“ ausreichend, das keine öffentliche Nutzung haben muss, aber trotzdem Fenster und eine hohe gestalterische Qualität aufzeigen soll.

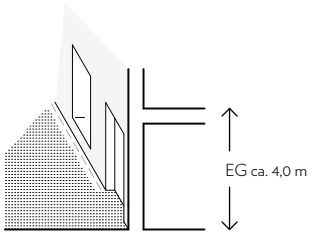
Besonders wichtig für das Taubenhaus Ensemble sind aktive Fassaden zum Aumühlenplatz, Werkskanal und Amperufer. Im Bereich des Werkskanals wird die Umlegung des Rettungsweges der Bibliothek im Gebäude erforderlich, um den Ausbau einer neuen aktiven Fassade zu ermöglichen.

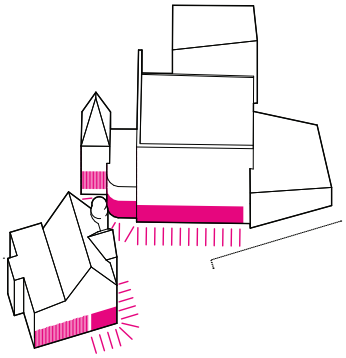


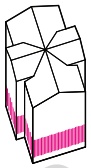


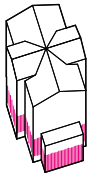
Beispiele
links: Beispiel für eine Fensteröffnung in einer aktiven Erdgeschossfassade, Old Vic Theatre, Bristol GB
Rechts: Beispiel für eine Fensteröffnung in einer repräsentativen Erdgeschossfassade, Spike Island Arts Centre, Bristol GB
Bilder : Josh Yates

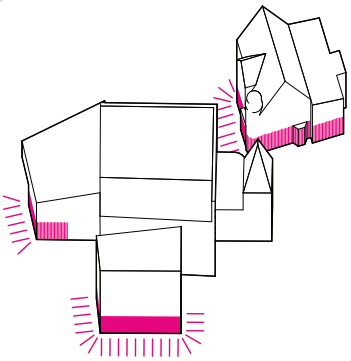
Schwellensituationen:
Einfache Schwellensituation für das Taubenhaus ohne Pufferzone. Für die Schwellensituation der Villen siehe Kapitel 4.3.











Erforderliche Erdgeschosssituation

Aktives Erdgeschoss

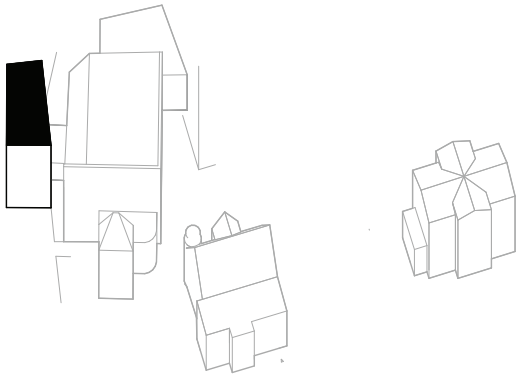
Repräsentatives Erdgeschoss

oben: Blick von Osten
unten: Blick von Westen

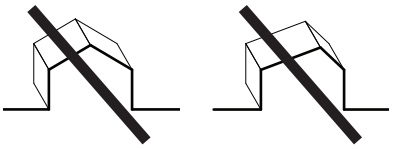
Bau- und Planungsausschuss 14.12.2023

Dachform Ⓐ

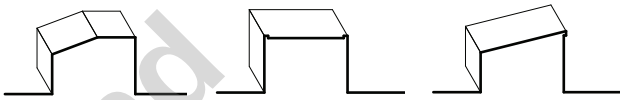
Für den Erweiterungsbau ist ein Flachdach vorgesehen. Ein Pultdach mit flacher Neigung oder eine Hybrid-Dachform wären auch möglich. Das Profil der Bestandsgebäude soll grundsätzlich unverändert bleiben, lokalisierte Änderungen für neue Dachgauben über die rückseitige Fassaden sind aber denkbar.



Nicht erlaubte Dachformen



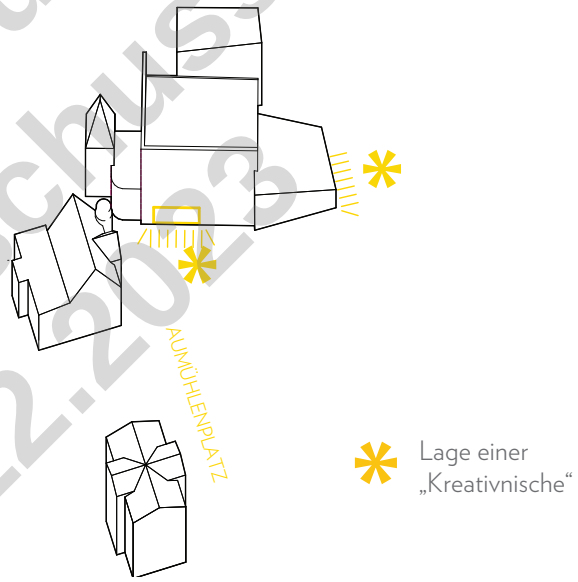
erlaubte Dachformen



„Kreativnischen“ Ⓐ

Neben der Ausbildung von aktiven Erdgeschossbereichen soll es an bestimmten, strategischen Orten „Kreativnischen“ (siehe S. 24) geben. Im Taubenhaus Ensemble sind zwei „Kreativnischen“ als hybride Bereiche in und vor Gebäuden, die von den Nutzern und der Gemeinschaft informell genutzt und selbst entwickelt werden können, vorgesehen.

Ein „Kreativnische“ ist am Aumühenplatz neben dem Eingang zum Taubenhaus vorgesehen, ein anderes am Werkskanal. Die Planung der „Kreativnische“ am Werkskanal ist mit dem neuen Bibliothekszugang zu koordinieren, insbesondere könnte der historische Stahlrahmen für das Vordach als raumstiftendes, gestalterisches Element verwendet werden.



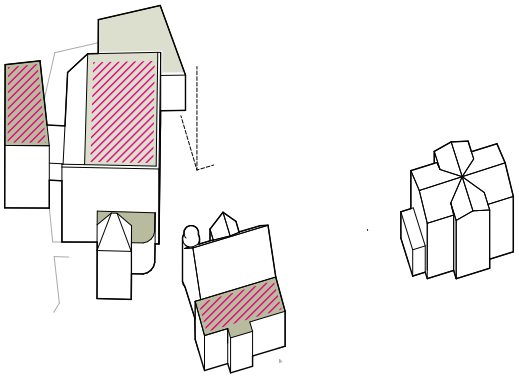
„Kreativnischen“ am Aumühlenplatz und Werkskanal (Blick von Osten)

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Referenzen:
Links: Einbau mit anderer Farbigkeit und Marterialität bringt die kreative Nutzung nach Außen: Punch Drunk Theatre, London von Haworth Thompkins
Rechts: Historische Dachstruktur als raumstiftendes Element, Malzfabrik, Berlin.
Bilder : Fred Howarth; Malzwiese

Gründächer und Photovoltaik (E)

Für die Neubauten sind überwiegend Gründächer zu planen. Denkbare Dachflächen im Bestand, die sich für Gründächer eigenen, wurden identifiziert. Eine Kombination von Gründächern mit Photovoltaik ist in den identifizierten Bereichen zu bevorzugen, aber der Ersatz der Gründächer in diesem Bereich durch Photovoltaik ist auch möglich.



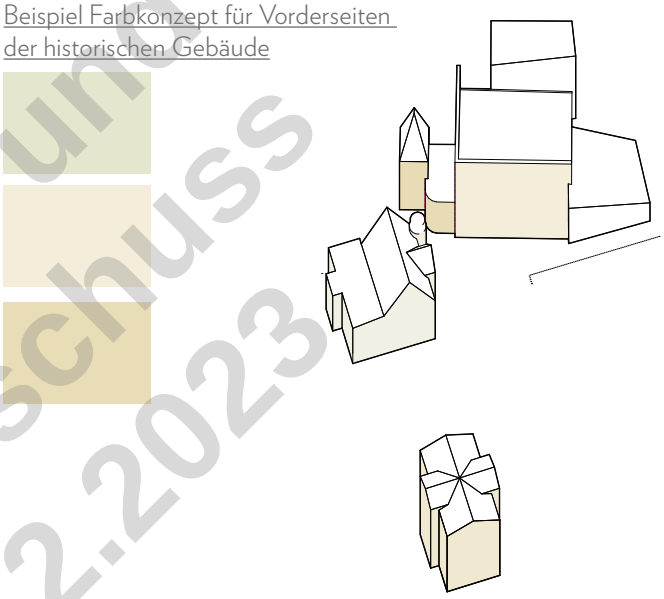
Vorgesehene Gründacher:
- Extensive Begrünung
- Evtl. Dachfläche für Photovotaik

Materialität, Farbe und Fassadengestaltung (E)

Die Gestaltung der klassischen „Vorderseite" der historischen Gebäude soll grundsätzlich unverändert bleiben. Ebenso sollte das aktuelle Farbkonzept mit einem kleinen Spektrum von ähnlichen Farben erhalten werden.

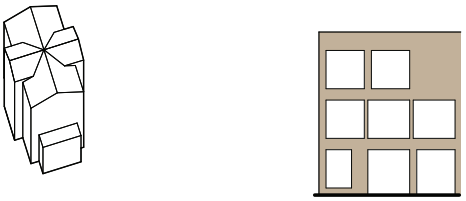
Ergänzungen und Änderungen der „rückseitigen" Bereichen sollten sich durch zeitgemäße Details und Materialität vom Bestand unterscheiden. Hier ist eine moderne oder unkonventionelle Verwendung von traditionellen Materialien mit einer starken Textur (wie Holzlattung oder Edelstahlnetzsystem) zu bevorzugen. Die Fassade der Ergänzung darf einen höheren Öffnungsanteil haben (bis zu 80%) und entweder als Loch- oder Glasfassade geplant werden.

Beispiel Farbkonzept für Vorderseiten der historischen Gebäude

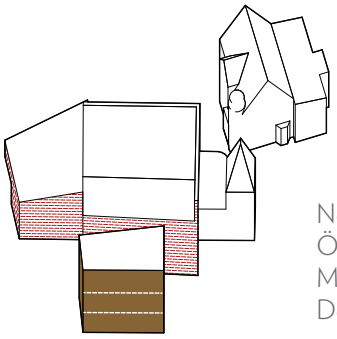


Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Referenzen für Neubauergänzung/Intervernetionen
Fasssadentextur mit Holz und Edelstahlketten neben historischem Bestand: Old Vic, Bristol und Punch drunk Theatre, London, von Haworth Tompkins, Großzügige Holzfenster, Astley Castle, von WWM architects.
Bilder Howarth Thompkins; Philip Vile, WWM Architects



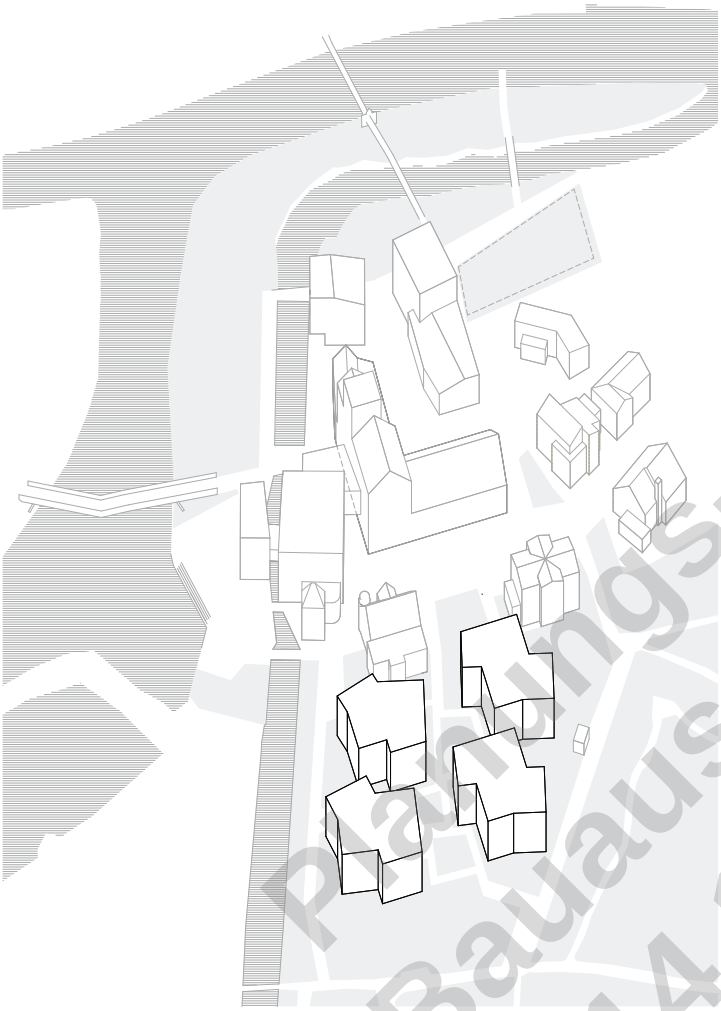
Öffnungsanteil, bis zu 80%



Neubaufassaden mit höherem Öffnungsanteil, abgesetzter Materialität und zeitgemäßen Details.

Wohnen am Stadtpark

Bereich: **Aumühle Süd**
Neubau
(GF ca. 4508 qm)
Nutzung : Wohnen





Beipiele für Wohnungsbau in Holzbauweise in einem urbanen, grünen Kontext: oben Passivhaus, München, von Zillerplus Architekten, unten Wohnungsbau, Zürich, Büchner Brundler
Bilder Zillerplus Architekten, Büchner Brundler

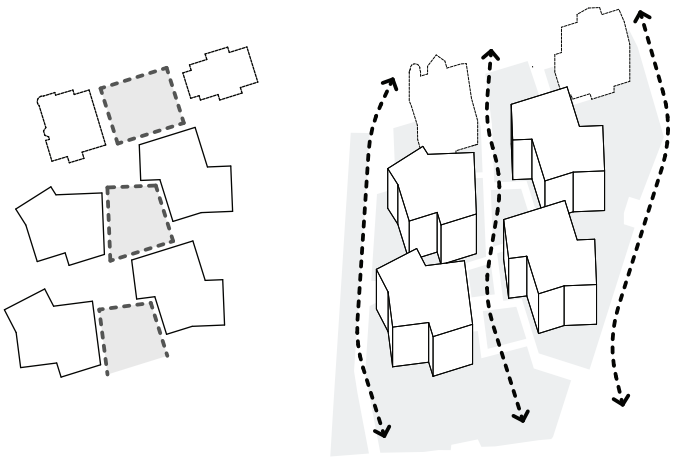
Vorgesehener Charakter

Diese Gebäudefamilie, welche zu 100% aus Neubauten besteht, unterscheidet sich in ihrer Materialität und Form von den anderen Teilbereichen des Kreativquartiers. Maßgebend für die Qualität der Gebäudefamilie ist der direkt angrenzende Stadtpark, der sich zwischen den Gebäuden hineinziehen soll sowie die Beziehung der Gebäude zu diesem städtischen Grün. Jedes Gebäude steht alleine im Grünen mit einer direkten, klaren Adressbildung, wie eine Villa am Stadtpark.

Konzept - Freiraum und Durchgang zum Park (P)

Das Grün des Stadtparks soll zwischen den Baukörpern hindurchfließen, so dass der Übergang zwischen öffentlichem und privatem Grünraum verschwimmt. Der Weg zwischen Aumühlenplatz und Stadtpark führt zwischen den Gebäuden durch und soll eine ungehinderte Verbindung zwischen diesen zwei öffentlichen Räumen für die Bewohner und die Öffentlichkeit anbieten.

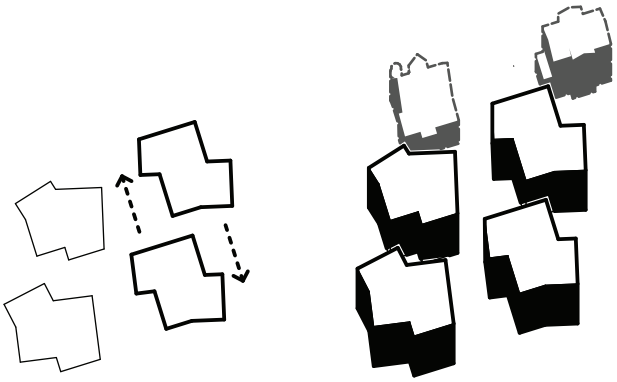
Die Gebäude werden so positioniert, dass informelle Zimmer im Außenraum zwischen den Gebäude erkennabr sind, welche als grüne Höfe oder Gärten gekennzeichnet werden.



Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Konzept - Versetzte Einzelbaukörper (P)

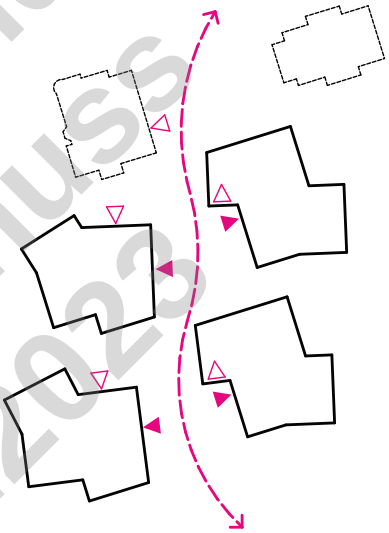
Die Baukörper im Bereich Aumühle Süd sollen als Einzelbaukörper im Grünen ablesbar sein. Die Gebäude werden versetzt platziert, um auf einheitliche Baulinien zu verzichten und Einzelbaukörper „aneinander vorbeischauen“ lassen zu können. So werden bessere Ausblicke für die einzelnen Wohnungen und eine erkennbare Adressbildung für jedes Gebäude sichergestellt.



Adressbildung und Zugänge (A)

Die Adressbildung und Haupterschließung des Ensembles erfolgt über einen zentralen Weg vom Aumühlenplatz zum Stadtpark. Jedes Gebäude hat nur einen Hauptzugang von dieser Route, der als Adresse und Eingang für alle Wohneinheiten dienen soll.

Eine zweite sekundäre Erschließung nur für die Nebenräume zwischen den Gebäuden oder zum Werkskanal wäre denkbar. Eingänge direkt vom Stadtpark im Süden und Osten sind nicht erlaubt.



▲ Primäre Eingänge/Adressbildung
△ Evtl. weitere Eingänge/Adressbildung

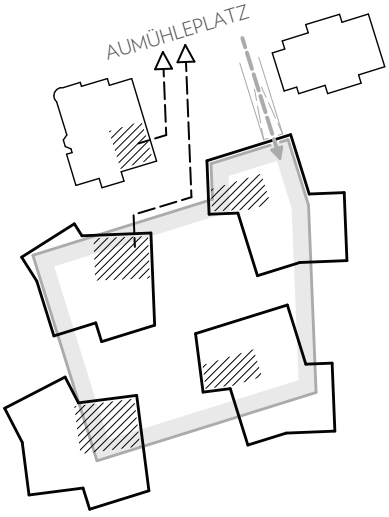
Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Nebenräume (A)

Eine Tiefgarage ist unter den Gebäuden im Bereich Aumühle Süd mit Einfahrt über den Aumühlenplatz vorgesehen. Die Geländemodellierung über der Tiefgarage darf die Blickbeziehung und den Fußweg vom Aumühlenplatz ins Gebäudecluster und zum Stadtpark nicht beinträchtigen. Ausgänge von der Tiefgarage sollen an den Gebäuden oder in den Gebäuden geplant werden.

Müll- und Technikräume sind auch an oder in den Gebäuden zu planen. Freistehende Nebengebäude sowie freistehende Tiefgarageneingänge mit Umhüllung sind nicht erwünscht.

Voraussichtlich werden 25% der Fahrradstellplätze im Freien untergebracht, der restliche Teil in kleineren Gruppen in der Tiefgarage oder in bzw. an den Gebäuden. Die Unterbringung vom mehr Fahrrädern in halbgeschützen Situationen im Freiraum kann untersucht werden. Fahrradstellplätze im Grünbereich zwischen den Gebäuden und Stadtpark sind nicht zulässig.

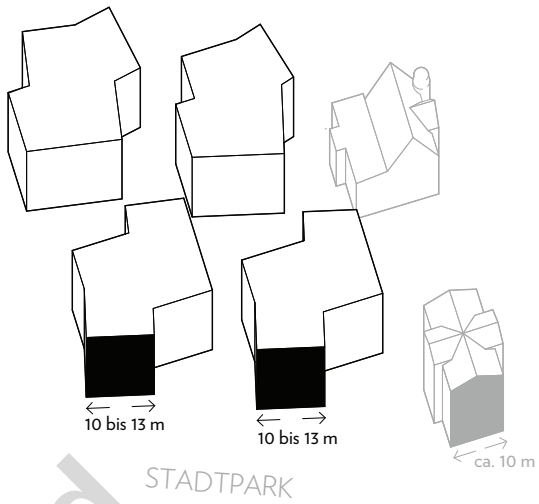


▨ Mögliche Bereiche für Nebenräume (Müllräume etc.)

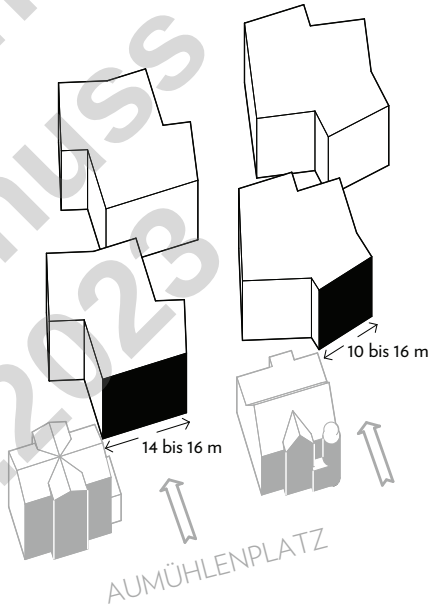
Regeln für die Kubatur (A)

Die Gebäudekubatur ist so geformt, dass die Neubauten einen Rhythmus erzeugen, der die historischen Villen und ihre Setzung respektiert. Hierfür gelten die folgenden Regeln:

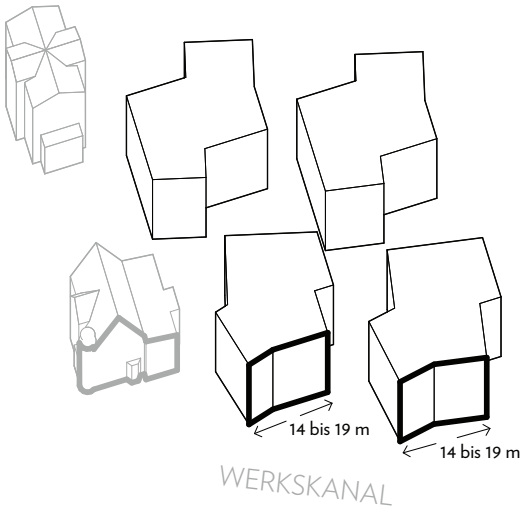
Fassaden zum Stadtpark (Ost):
Die Stirnseiten der Neubauten zum Stadtpark sollten die Seitenlänge der historischen Villen aufnehmen, um einen gleichmäßigen Rhythmus zwischen Alt- und Neubauten zu schaffen. Repräsentative Fassaden sollen zwischen 10 und 13 Meter breit sein und in einem regelmäßigen Abstand stehen. Weitere Fassaden müssen deutlich zurückgesetzt sein (mindestens 2,5m).



Fassaden zum Aumühlenplatz (Nord)
Die Stirnseiten zum Aumühlenplatz sollten die Gebäudebreiten der historischen Villen aufnehmen, um, mit Blick vom Aumühenplatz, die Neubauten in die Logik der historischen Bebauung zu integrieren. Repräsentative Fassaden sollen zwischen 10 und 16 Meter breit sein, andere Fassaden müssen deutlich zurückgesetzt sein (mindestens 2,5m).



Fassaden zum Werkskanal (Westen):
Die Stirnseiten zum Werkskanal sollen einen regelmäßigen Takt bilden mit ähnlichen Gebäudebreiten, so dass die historischen Villen mit in den Rhythmus einbezogen werden. Die Fassaden der Neubauten müssen zwischen 14 und 19 Meter lang sein, in einem regelmäßigen Abstand und gleichem Winkel zueinander stehen.

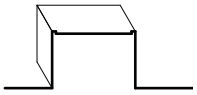


Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

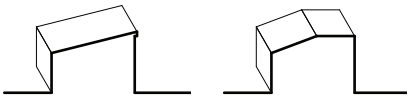
Dachform (A)

Vorgesehen sind Flachdächer. Stufen-, Pultdächer, und/oder Hybrid-Dachformen mit einer flachen Neigung sind auch denkbar, solange die Kubatur der Gebäude entspricht und sie betont.

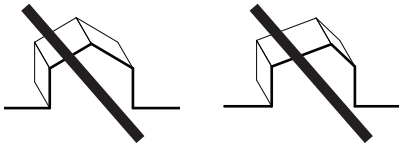
Vorgesehene Dachform

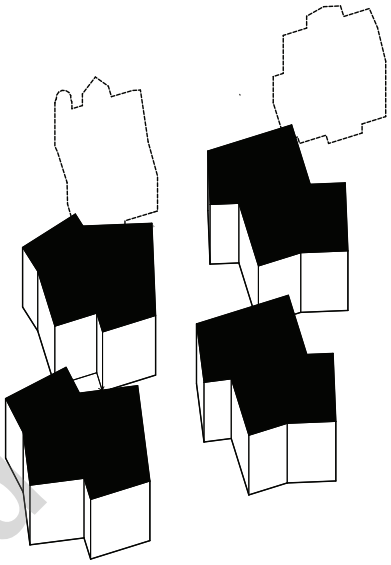


Weitere erlaubte Dachform



Nicht erlaubte Dachformen

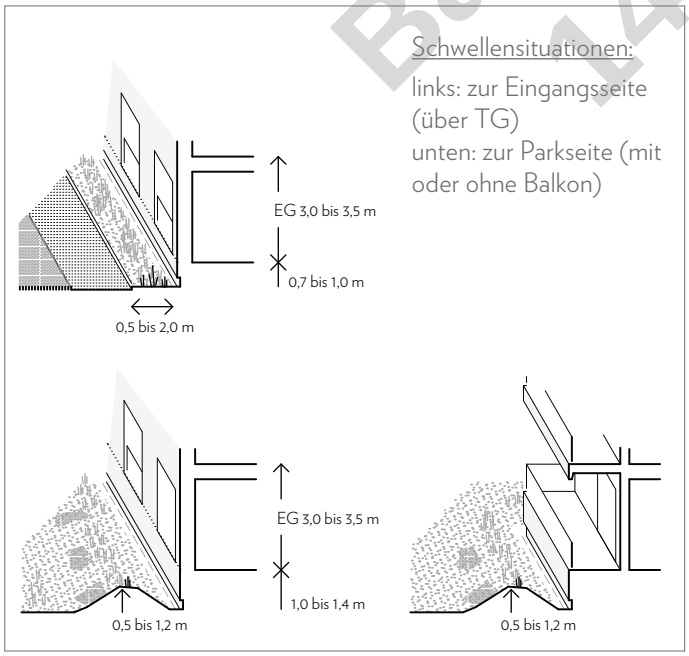




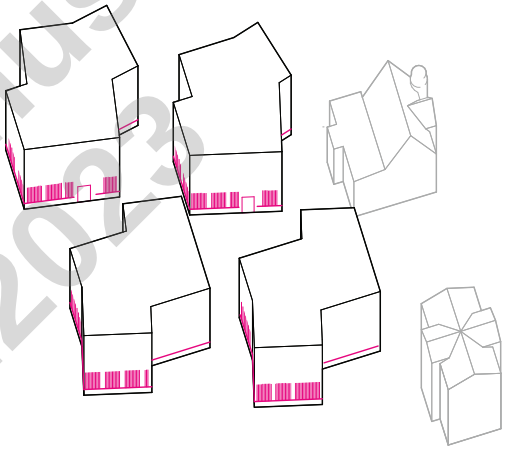
Aktives Erdgeschoss / Schwellensituation (E)

Wegen der Wohnnutzung der Gebäude sind aktive Erdgeschosse in dem Bereich Aumühle Süd nicht vorgesehen. An vielen Orten werden trotzdem „repräsentative“ Erdgeschossfassaden erforderlich, die zwar keine öffentliche Nutzung dahinter haben, aber trotzdem Fenster mit Blick nach Draußen und eine hohe gestalterische Qualität aufzeigen sollen.

Maßgebend für die Schwellensituation ist das Erdgeschoss (insbesondere die Aufenthaltsräume) als Hochparterre. Die Gebäude sitzen immer im Grünen. Auf der Eingangsseite voraussichtlich mit einem Grünstreifen als Abstand zum Weg, auf der Parkseite sitzen die Gebäude direkt im Grünraum.



Schwellensituationen:
links: zur Eingangsseite (über TG)
unten: zur Parkseite (mit oder ohne Balkon)

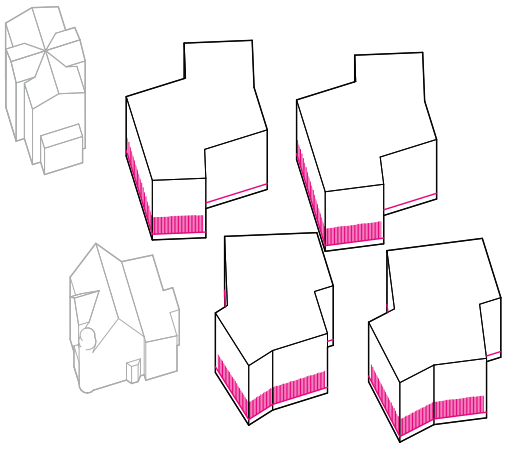


Erforderliche Erdgeschoss Situation

aktives Erdgeschoss

repräsentatives Erdgeschoss

oben: Blick von Osten
unten: Blick von Westen

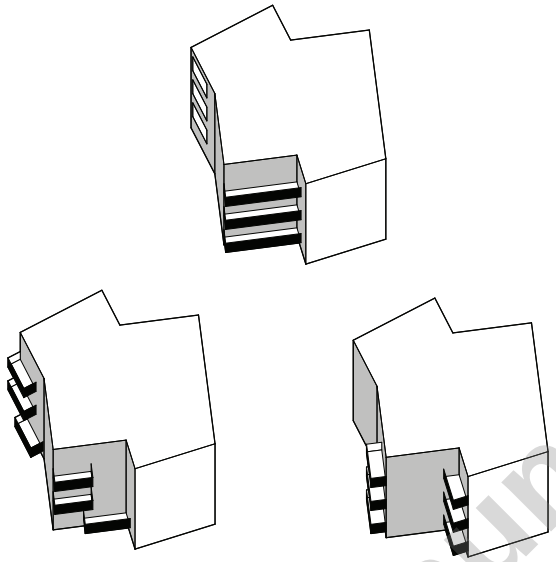


Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

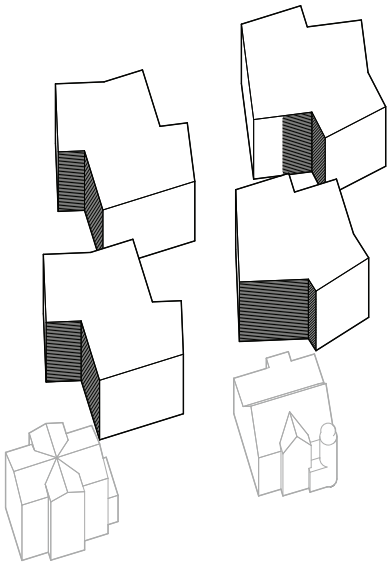
Balkone und Wintergärten (E)

Auskragende und vorgestellte Balkone sind grundsätzlich nur an den rechts markierten Fassaden erlaubt. Für alle weiteren Fassaden sind zurückgesetzte Loggien und/oder Wintergärten vorgesehen. Vorgestellte Balkone sollen als ganzheitlicher Teil der Fassadengestaltung geplant werden.

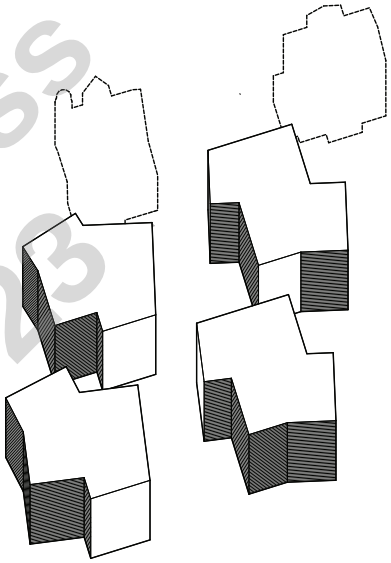
Sollte es für die architektonische Gestaltung der Gebäude notwendig sein, einzelne Balkone an einer anderen Fassade zu platzieren, muss die Form der im Punkt „Regeln für die Kubatur“ genannte Fassaden klar ablesbar bleiben.



Beispielstrategien für die Platzierung von auskragenden Balkonen



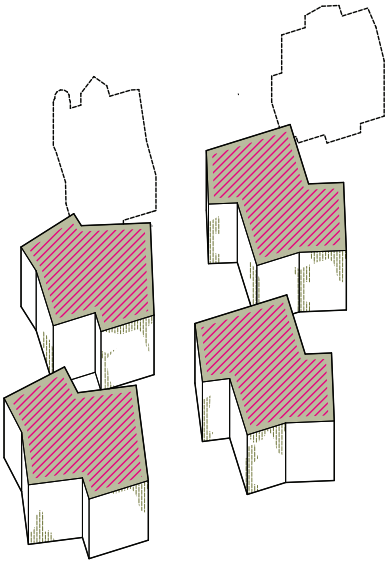
Mögliche Bereiche für auskragende Balkone,
oben: Blick von Norden
unten: Blick von Süden



Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Gründächer und Photovoltaik (E)

Für die Neubauten sind überwiegend Gründächer zu planen. Eine Kombination von Gründächern mit Photovoltaik in den identifizierten Bereichen ist zu bevorzugen, aber ein Austausch der Gründacher bei einer anderen Bauweise mit Photovoltaik ist auch möglich. Eine punktuelle Begrünung der Fassaden oder Balkone mit Kletterpflanzen ist gewünscht. Systematische flächendeckende Grünfassaden sind nicht vorgesehen.



Vorgesehene Gründacher:
- Extensive oder intensive Begrünung
- Evtl. Dachfläche für Photovotaik
- Punktuelle Begrünung der Fassaden

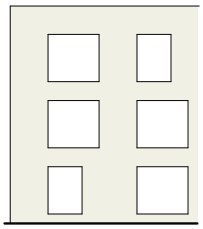


Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen
Bildquelle, U. Jurrack

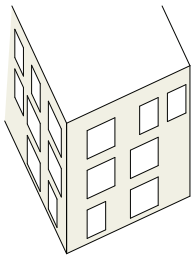
Fassadengestaltung (A)

Die Fassaden der Neubauten sind mit einem Öffnungsanteil von 20-40% zu planen und in der Regel als massive Lochfassaden ohne eine erkennbare Überlagerung von Schichten von vorgehängten Bauelementen zu gestalten.

Alle Fassaden sind auf eine ähnliche Art zu gestalten, um die Entwicklung von Vorder- und Rückseiten der Gebäude zu vermeiden. Die ‚Eckansicht", wie die Fassade um die Ecke geht, ist bei dem Ensemble Aumühle Süd besonders zu beachten.



Lochfassaden mit
20 - 40 % Öffnungsanteil



Fassadengestaltung,
die um die Ecke geht.

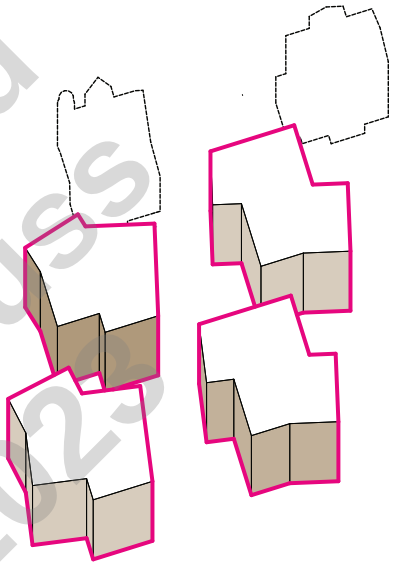
Materialität und Farbe (E)

Die Gebäudefassaden sollen als „massive" Holzfassaden konzipiert werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Fassaden als Lochfassaden wirken und die Verwendung von klar erkennbaren, vorgehängten Elementen vermieden wird. Eine Fassadengliederung (siehe Beispiel unten) ist zu entwickeln, um den Bezug zu den historischen Villen herzustellen

Alle Fassadenelemente (inkl. Balkone) sollen grundsätzlich einheitlich im selben Stil und Materialität entwickelt werden. Jedoch ist die Ausformulierung von unterschiedlichen Gestaltungsakzenten für die einzelnen Gebäude zu begrüßen (z.B. die Gestaltung der Eingangsbereiche).

Als Farbkonzept ist die natürliche Farbe des Holzes zu verwenden. Ein subtiler Farbwechsel von Gebäude zu Gebäude ist erwünscht. Alternative Materialität- und Farbkonzepte dürfen nur nach Abstimmung mit einem Gestaltungsgremium erfolgen und nur solange eine ausreichende Qualität und Fassadengliederung erreicht wird.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023



Strategien für die Fassadengestaltung des Ensembles
Eine einheitliche Materialität aus einer architektonischen Hand, wobei individuelle Gebäude durch unterschiedliche Gestaltungsakzente und Farbtöne gekennzeichnet werden können.

- Holzverkleidung (Naturfarbe) mit subtilem Farbwechsel zwischen den Baukörpern.
- Gestaltung von Architekt #1

Referenz (links)
Holzfassade als „massive" Lochfassade. Gliederung wird erreicht durch unterschiedliche Ausrichtungen und Breiten der Lattung.
Wohnungsbau, Zürich, Büchner Brundler Architekten
Bild: Büchner Brundler

4.4 KREATIVES WOHNEN

Bereich: **Lände Nord**
Neubau GF ca. 5520 qm
Nutzung : Wohnen, kreatives Gewerbe,
Gemeinschaftsräume und KiTa





oben: Referenz für zeitgemäßes, gemeinschaftliches Wohnen, Zelterstr, Berlin , von Zanderroth Architekten.
Bild: Zanderroth
unten: Gemeinschaftlicher Grünraum zwischen den Zeilen

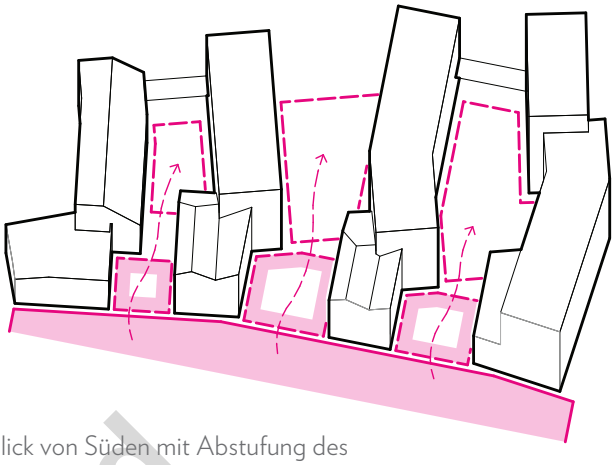
Planungs- und Bauausschuss 14.12.20

Vorgesehener Charakter
Hier kommen die beiden Welten von kreativer Arbeit und gemischten, neuartigen Wohnformen zusammen. Es soll sich eine eigene Nachbarschaft innerhalb des Quartiers entwickeln, eine Nachbarschaft, die sich zur Stadt öffnet, aber trotzdem einen eigenen gemeinschaftlichen Bereich im Inneren hat. Das Gemeinschaftliche soll in der Identität der Nachbarschaft und dem Leben der Bewohner eine wichtige Rolle spielen.

Es entsteht eine neugebaute Nachbarschaft mit zeitgemäßer Architektur, die sich dezent in die Stadt einpasst und versucht keine Konkurrenz mit der Architektur und den Aktivitäten der beiden Hubs zu ergeugen.

Konzept: Öffentlich - gemeinschaftlich - privat (P)

Zwischen den Zeilen und definiert durch die Kubatur der Gebäude, befindet sich eine informelle Abstufung unterschiedlicher Freiräume, vom öffentlichen Raum im Süden, über halböffentlich/gemeinschaftliche Räume zwischen den niedrigeren Gebäuden bis zu gemeinschaftlichen/ privaten Räumen in den Höfen zwischen den Wohnzeilen.



Blick von Süden mit Abstufung des Freiraums von öffentlich im Süden, über gemeinschaftlich bis privat im Norden.

Konzept: Offen zum Grün (P)

Die gemeinschaftlichen Höfe zwischen den Wohnzeilen öffnen sich zum Grün im Norden und holen den grünen Charakter des Freiraums tief in die Nachbarschaft bis zu den Wohnungstüren.

Der 1. und 3. Hof von Westen betrachtet sollen einen etwas privateren Charakter bekommen als der 2. Hof. Eventuell können offene, überdachte Gänge am Ende der beiden Höfe geplant werden, um die richtige Balance zwischen eher öffentlichem und eher privatem Raum zu finden. Ein geschlossener Zaun ist an dieser Stelle nicht vorgesehen.

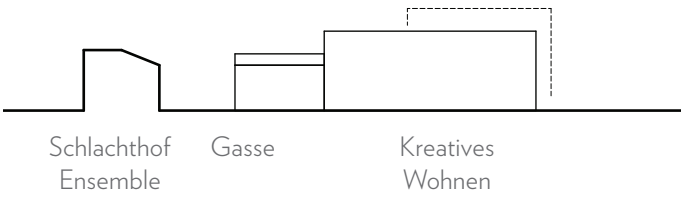


Blick von Norden mit markanten Gebäudeköpfen im Grün

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Konzept: Häuser an der Gasse (P)

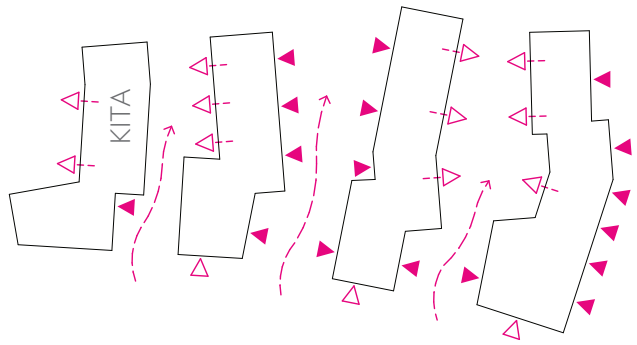
Es gibt eine klare Höhenabstufung der neuen Nachbarschaft von Nord nach Süd, sodass die südlichen Gebäude eine ähnliche Traufhöhe wie die Gebäude des gegenüberliegenden Schlachthof-Ensembles haben. Diese niedrigeren Gebäudeteile der abgestuften und versetzten Zeilen formen kleine Häuser, die die Gasse direkt adressieren.



Adressbildung und Zugänge (A)

Die Zugänge zur Nachbarschaft sowie die Adressbildung der gemeinschaftlichen und gewerblichen Nutzungen sowie der Kita erfolgen über die Gasse und Vorplätze im Süden. Die Eingangstüren und Adressen der einzelnen Wohnungen befinden sich im 2. Hof sowie entlang des Ufers im Osten. Die individuellen Wohneinheiten werden auch einen Zugang zu den beiden gemeinschaftlichen Höfen haben.

Wohntypologien mit einem direkten Zugang vom Freien und einer eigenen Wohnungstür sind zu bevorzugen. Geteilte Treppenhäuser und Laubengänge sollten so wenig Wohneinheiten wie möglich erschließen. Pro Hauseingang nie mehr als sechs Einheiten.

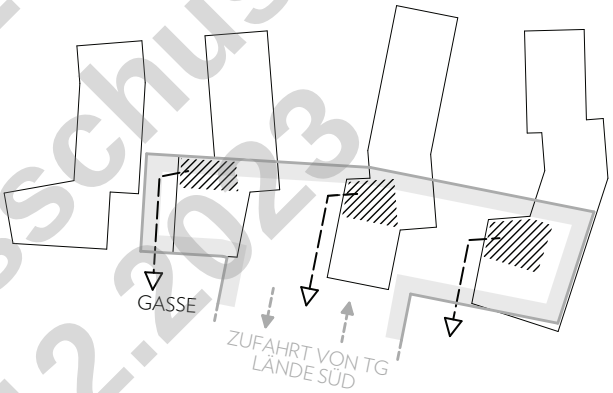


▲ Primäre Eingänge/Adressbildung
△ Evtl. weitere Eingänge/Adressbildung

Tiefgarage und Nebenräume (A)

Eine Tiefgarage mit Zufahrt durch die Tiefgarage des Schlachthof-Ensembles ist vorgesehen. Der Tiefgarage solll nur unter dem südlichen Teil der Nachbarschaft geplant werden, damit es zu keiner Beeinträchtigung der Begrünung und Entwässerung der Höfe kommt. Ein- und Ausgänge der Tiefgarage sind in den Gebäuden zu planen.

Nebenräume wie Müll-, Fahrrad-, und Technikräume sind in kleinen Clustern im Bereich zwischen den Wohnungen und den Gemeinschafts- bzw. Gewerberäumen zu planen. Freistehende Nebengebäude sowie Müllplätze im Freien sind nicht erlaubt.



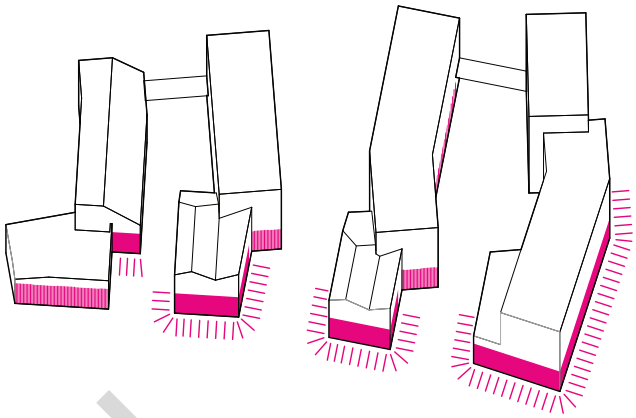
▨ Mögliche Bereiche für Nebenräume (Müllräume etc.)
Maximale Zone für Tiefgarage

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Aktives Erdgeschoss / Schwellensituation Ⓐ

Um die Qualität des Außenraums zu sichern, sind „aktive Erdgeschosse“ an bestimmten Orten erforderlich. Aktive Erdgeschosse zeichnen sich durch große Fenster und einen direkten Blick vom Außenraum auf die repräsentativen, gewerblichen und öffentlichen Nutzungen aus sowie durch regelmäßige Eingänge, die zum Außenraum hin geöffnet werden können und, wo möglich, durch großzügige Raumhöhen. In anderen Bereichen ist ein „repräsentatives Erdgeschoss“ ausreichend, das keine öffentliche Nutzung haben muss, aber trotzdem Fenster und eine hohe gestalterische Qualität aufzeigen soll.

Unterschiedliche Gestaltungen der Schwellensituation der Gebäude von Süden nach Norden sind eine der wichtigsten Zeichen für den Grad der Öffentlichkeit (öffentlich/gemeinschaftlich/privat) der unterschiedlichen Freiräume und spielen deswegen hier eine besonders wichtige Rolle.



Erforderliche Erdgeschoss Situation

aktives Erdgeschoss

repräsentatives Erdgeschoss

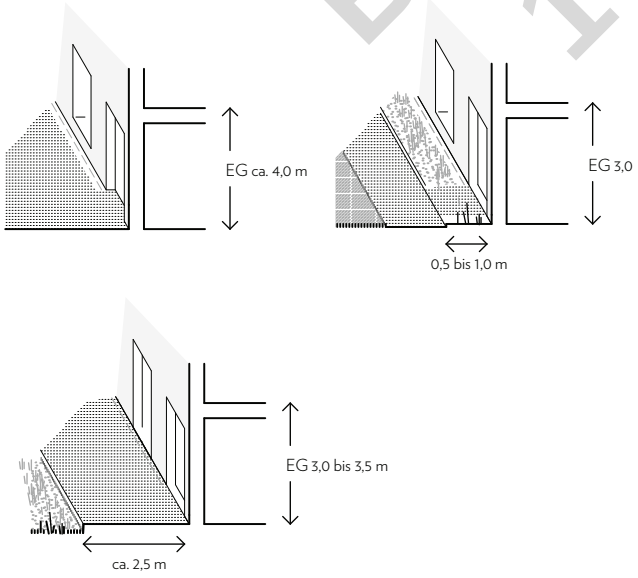
Planungs- und Bauausschuss 14.1.2020





Beispiele für aktive und repräsentatives Fassade
links: Beispiel für eine Fensteröffnung in einer aktiven Erdgeschossfassade, Wild Grains Bakery, Blackhorse Lane Industrial Estate, London, GB
Rechts: Beispiel für eine Fensteröffnung in einer repräsentativen Erdgeschossfassade, Spike Island Arts Centre, Bristol GB
Bilder : Josh Yates

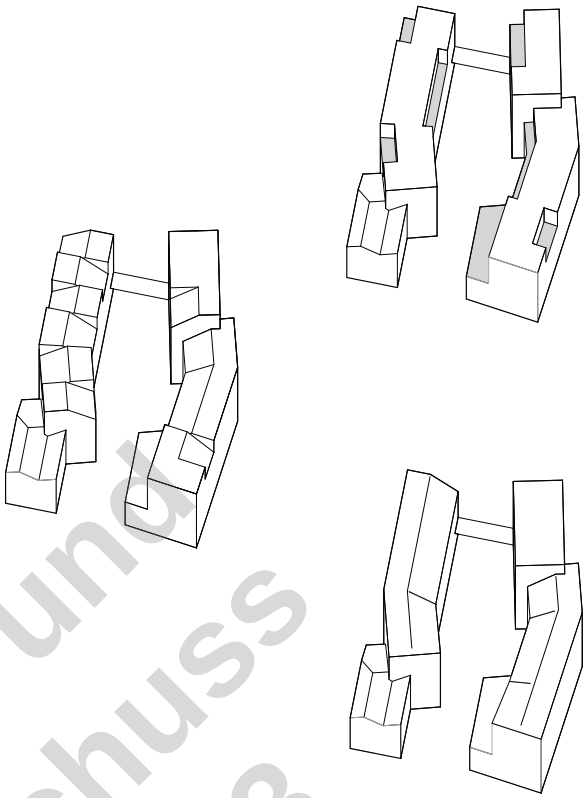
Utnterschiedliche Schwellensituationen:
oben links: Die gemeinschaftlichen/gewerblichen Nutzungen im Süden
oben rechts: Im Bereich der Wohnungstüren (2. Hof und Ufer im Osten)
unten links: Zum 1. und 3. Hof (gemeinschaftlich/privat)



Dachform (A)

Flachdächer sind als Dachform für den Großteil der Nachbarschaft vorgesehen. Spielerische, architektonische Strategien, die auf anderen Dachformen basieren, sind auch möglich. Jedoch nur, wenn sie der unten aufgelisteten Dachformen und den folgenden Prinzipien entsprechen:

- Die gemeinschaftlichen/gewerblichen „Häuser" zur Gasse sollen durch ihre Dachform besonders gekennzeichnet werden. Sie sollen eine unterschiedlich gestaltete Dachform zu den Wohnzeilen aufzeigen.
- Auch die Kita ist durch ihre Dachform von den anderen Zeilen zu differenzieren, sie sollte aber in der gleichen gestalterischen Familie bleiben.
- Pultdächer für die Kita sind nur erlaubt, wenn die anderen Zeilen auch Pultdächer bekommen.
- Eine Variation der Gestaltung der Dachformen der Wohnzeilen in ihrer Länge ist möglich, darf aber den gestalterischen Zusammenhalt der Zeile nicht gefährden.

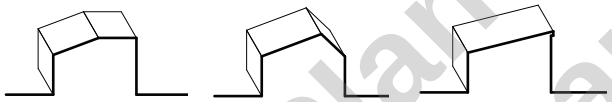


Vorschläge zu möglichen alternativen Strategien für die Dachformen in der Nachbarschaft: Modellierung mit Terrassen, mehr hybride Dachformen, Unterteilung der Kubatur der Zeilen in abwechselnde Dachformen.

Regeln für unterschiedliche Dachzonen

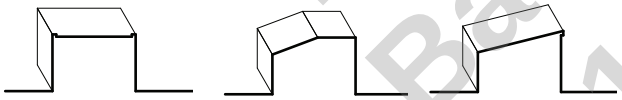
Dachterrasse

KiTa - erlaubte Dachformen



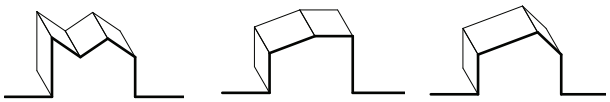
bis zu 15°

Wohnen - erlaubte Dachformen

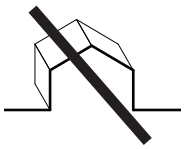


bis zu 5°

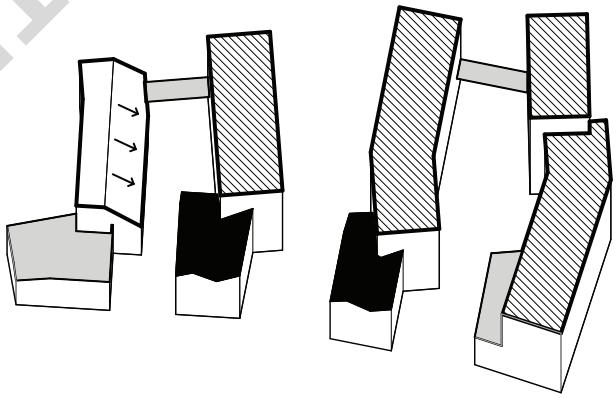
„Häuser" - erlaubte Dachformen



Nicht erlaubte Dachformen



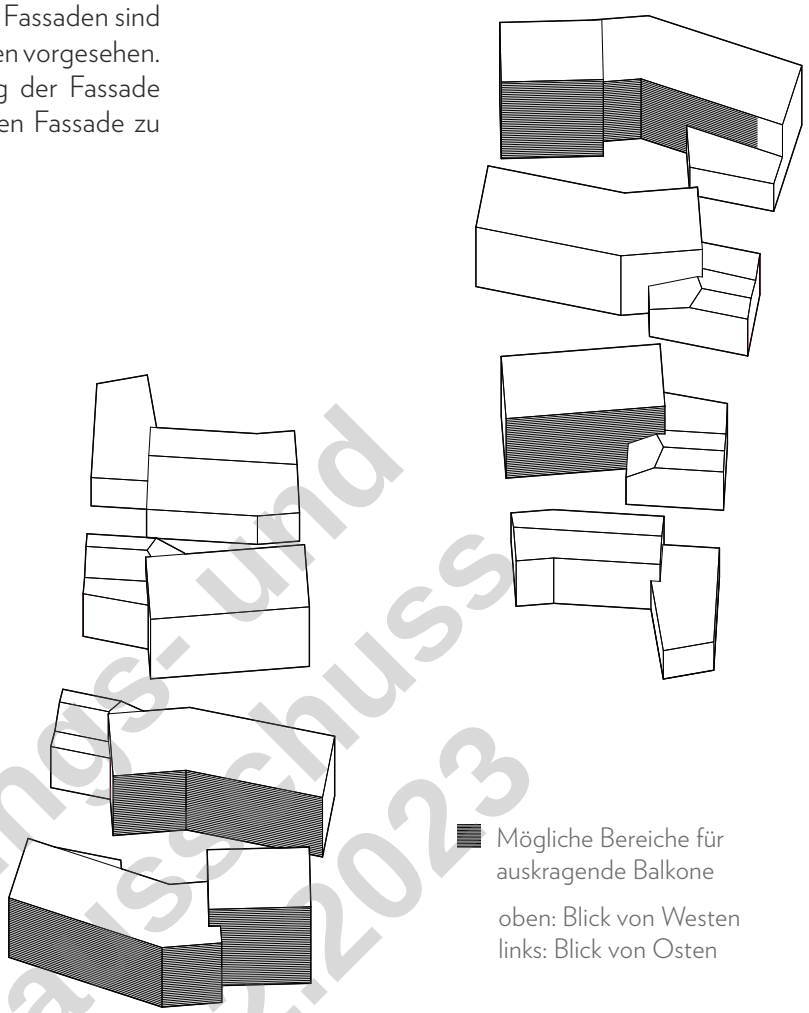
Unterschiedlichen Dachzonen



Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Balkone und Wintergärten (E)

Auskragende Balkone sind grundsätzlich nur an den rechts markierten Fassaden erlaubt. Für alle weiteren Fassaden sind zurückgesetzte Loggien und/oder Wintergärten vorgesehen. Sollte es für die architektonische Gestaltung der Fassade positiv sein, einzelne Balkone an einer anderen Fassade zu platzieren, wäre dies auch denkbar.



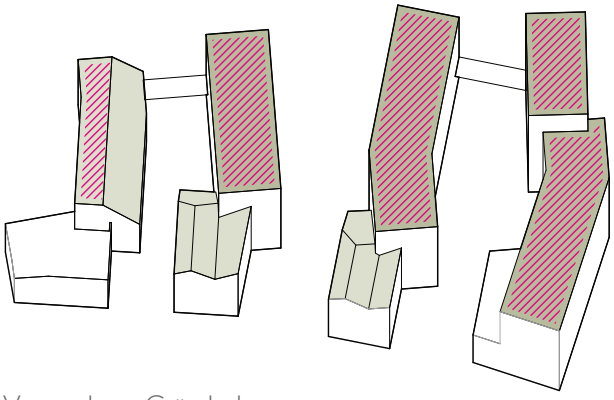
Mögliche Bereiche für auskragende Balkone

oben: Blick von Westen
links: Blick von Osten

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Gründächer und Photovoltaik (A)

Für die Neubauten sind überwiegend Gründächer zu planen. Eine Kombination von Gründächern mit Photovoltaik in den identifizierten Bereichen ist zu bevorzugen, aber ein Austausch der Gründacher bei einer anderen Bauweise mit Photovoltaik ist auch möglich. Eine punktuelle Begrünung der Fassaden oder Balkone mit Kletterpflanzen ist gewünscht, besonders im Bereich der Höfe zwischen den Gemeinschaftshäusern. Nur in diesem Bereich wäre eine systematische flächendeckende Grünfassade möglich.

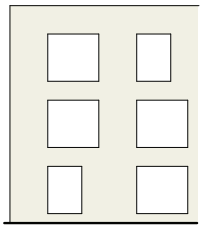


Vorgesehene Gründacher:
Extensive oder Intensive Begrünung
evtl. Dachfläche für Photovotaik

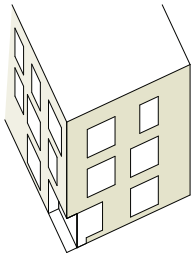
Fassadentyp Ⓐ

Die Fassaden der Neubauten sind als massive Lochfassaden mit einem Öffnungsanteil von 20-40% zu planen. Die Verwendung von großen, vorgehängten Bauelementen ist zu vermeiden. Größere Fenster sind für die Bereiche der Gemeinschafts- und Gewerberäume vorgesehen.

Es sollte keine Fassaden ohne Fenster geben (einzige Ausnahme ist die rückseitige Fassade der Kita zum Wohnhof). Die Stirnfassaden dürfen eine andere Gestaltung aufweisen als die Hauptfassaden. Jedoch dürfen sie nicht als Rückseite oder Brandwand wirken. Die Ecksituationen zu den Hauptfassaden sind positiv zu planen.



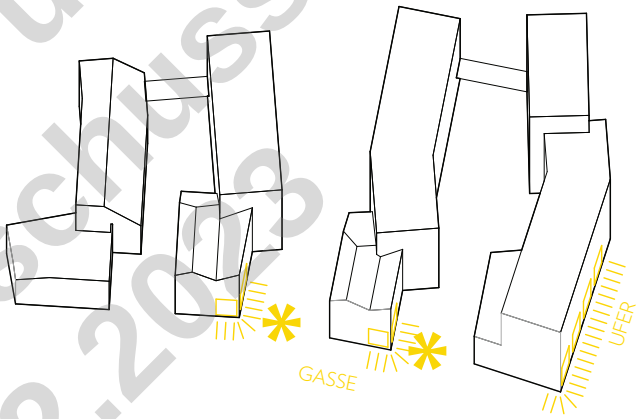
Lochfassaden mit
20 - 40 % Öffnungsanteil



Fassadengestaltung,
der „Eckansicht“ ist zu berücksichigen, besondere Eckelemente sind möglich

„Kreativnischen“ Ⓐ

Neben der Ausbildung von aktiven Erdgeschossbereichen soll es an bestimmten, strategischen Orten „Kreativnischen“ (siehe S. 24) geben. Im kreativen Wohnen auf der Lände sind zwei „Kreativnischen“ vorgesehen, als hybride Bereiche in und vor den Gebäuden, die von den Nutzern und der Gemeinschaft informell genutzt und selbst entwickelt werden können, vorgesehen. Diese werden ergänzt durch die kreative Nutzung mit aktiven Fassaden entlang des Ufers.



„Kreativnischen“ an den gemeinschaftlichen Häusern entlang der Gasse.

✱ Lage einer „Kreativnische“

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

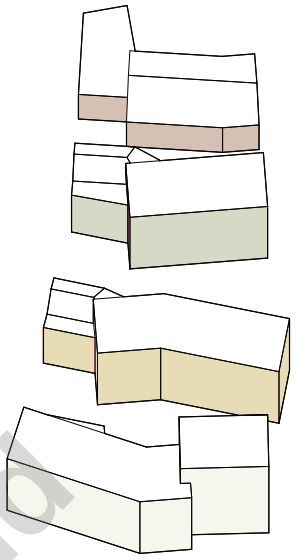
Referenz:
Links: Anbau mit einer anderen Farbigkeit und Marterialität als Leuchturm für Kreativität:
East Street Exchange, London; von We Made That
Bild : We Made That

Materialität, Farbe und Fassadengestaltung (E)

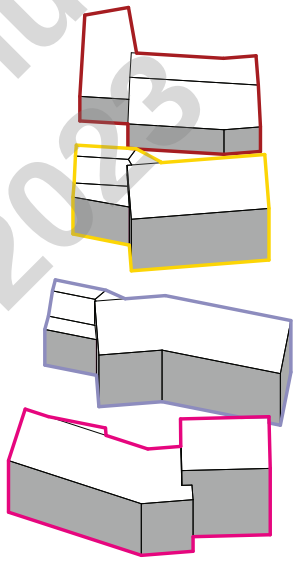
Die Gebäudefassaden sind als Lochfassade, mit einem hochwertigen, farbigen Putz (z.B. Kratzputz oder Kammputz) und sauberen, zeitgemäßen Details zu planen. Eine Fassadengliederung durch besondere Elemente, Linien oder Texturen (siehe Beispiele unten) ist erwünscht. Ein alternatives Fassadenkonzept durch eine gestrichene (massiv wirkende) Holzverkleidung ist auch denkbar, wichtig ist jedoch, dass die Materialität einheitlich für alle Gebäude der Nachbarschaft verwendet wird. Andere Fassadenelemente, wie Türen und Fenster sind in Massivholz zu planen.

Die Materialität und Architektur der Nachbarschaft soll eine eher untergeordnete Rolle gegenüber der starken Identität des Kreativ-Hubs spielen. Es sollte eine Farbenvielfält aus einer Farbpallette ausgewählt werden und ein Farbunterschied von der einen zur nächsten Zeile erkennbar sein. Farbliche Abstufungen innerhalb einer Zeile sollte es nicht geben, die Betonung der Endfassaden durch unterschiedliche Farben ist jedoch möglich.

Eine gestalterische Vielfalt in der Gebäudefamilie kann durch die Umsetzung der einzelnen Zeilen von unterschiedlichen Architekten erreicht werden. Dabei sind die Vorgaben für die einheitliche Materialität einzuhalten. Jede Zeile sollte als eine Einheit gesehen werden. Eine weitere gestalterische Aufteilung der Zeilen ist zu vermeiden.



Mögliches Farbkonzept mit abgesetzten Farben aus einer Farbpallette für die unterschiedlichen Zeilen



Eine durchgehende Materialität, aber vielfältige Architektur. Jede Zeile bildet eine Einheit.

- Hochwertige Putzfassade
- Gestaltung von Architekt #1
- Gestaltung von Architekt #2
- Gestaltung von Architekt #3
- Gestaltung von Architekt #4

Referenzen
ganz links: Beispiel für eine hochwertige Putzfassade, Releberg, Stuttgart, von Kuhn Malvezzi.
links oben: Alternatives Beispiel für die Gestaltung einer Putzfassade. Rathaus, Maitenbeth, von Meck Architekten, Meck Architekten.
links unten: Beispiel für eine vertikale Holzverkleidung, Forschungshäuser Bad Aibling, Nagler Architekten
Bilder: Kühn Malvezzi, Meck Architekten, Florian Negler Architekten

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

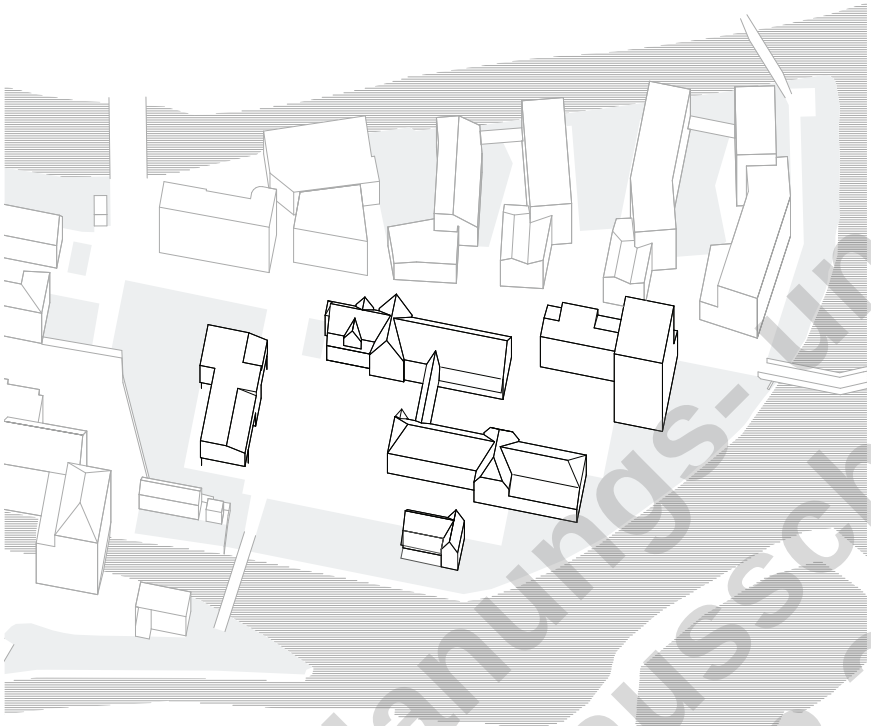
4.5 SCHLACHTHOF ENSEMBLE

Bereich: **Lände Süd**
Neubau und historischer Bestand
(GF Neubau ca. 2000qm)
Nutzung : Mischnutzung: Bibliothek, Fab-Lab, Wohnen, kreatives Gewerbe





oben: Historische Bebauung,
unten: Zukünftiger Charakter als Kreativ-Hub

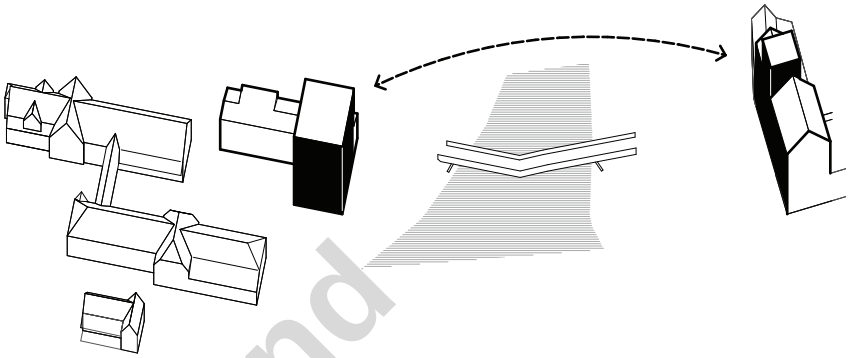


Planungs- und Bauausschuss 14.12.2021

Vorgesehener Charakter
Die historischen Schlachthofgebäude geben dem Ensemble nicht nur einen einheitlichen und eleganten Charakter sondern auch einen menschlichen Maßstab. Die Neubauten sollen diesen Charakter fortführen, eine zeitgemäße Interpretation des alten Stils entwickeln und mit dem historischen Bestand harmonieren. Der Neue Schlachthof wird zu allen Tageszeiten und Wochentagen ein Ort für Kreativität und Aktivität sein. Diese lebendige Aktivität, die individuelle Persönlichkeit der kreativen Nutzer sowie die Ergebnisse ihrer Zusammenarbeit sollen den Charakter des Ortes prägen.

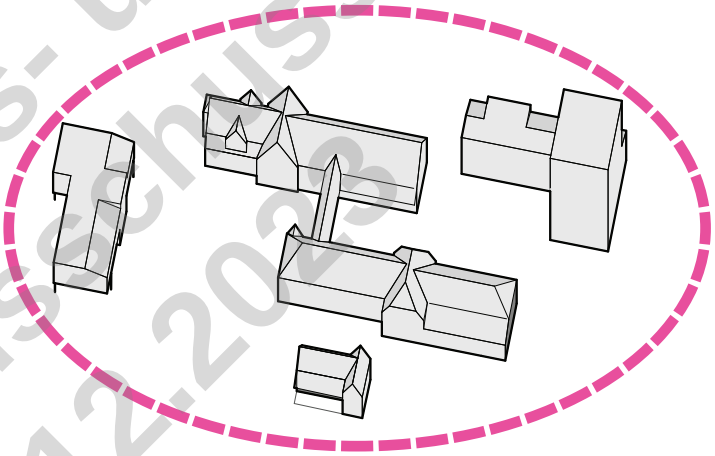
Konzept - Hochpunkte (P)

Der neue Hochpunkt am östlichen Ende des Ensembles soll ein Gegenüber zu dem Hochpunkt der Aumühle schaffen. Beide Gebäude stehen als Leuchttürme am Ende der neuen Brücke und zeigen die Präsenz der zwei gleichbedeutenden „Hubs“ auf der Aumühle und am Schlachthof.



Konzept - Ein geplantes Ensemble (P)

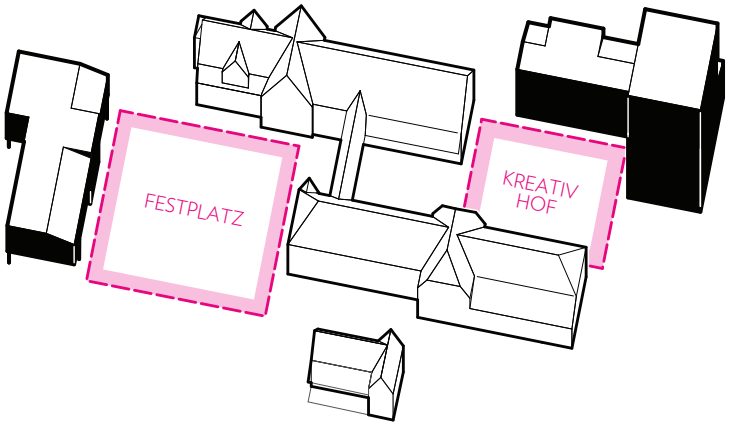
Das historische Ensemble wurde als ein Komplex konzipiert mit einem einheitlichen Charakter und einem guten Gleichgewicht zwischen den einzelnen Gebäuden. Das erweiterte Ensemble soll ebenso als eine zusammengewachsene Einheit gesehen werden und harmonische und angemessene Beziehungen zwischen allen alten und neuen Gebäuden erzeugen.



Ein harmonisches Ensemble, ohne Trennung zwischen „Alt“ und „Neu“

Konzept - Freiräume mit Neubau formgeben (P)

Durch die Gebäudeform und Orientierung der zwei Neubauten im Ensemble werden zwei neue Stadträume, der Festplatz und der Kreativhof, gebildet und aktiviert.

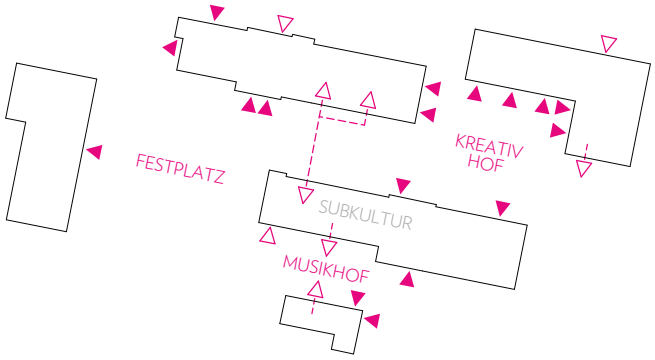


Planungs- und Bauausschuss 14.12.2022

Erschließung und Nebenräume (A)

Die Adressbildung und Erschließung des Ensembles gehen hauptsächlich vom Kreativhof und Festplatz aus. Die Gebäude haben mehrere Zugänge, was eine Unterteilung in mehrere Einheiten ermöglichen soll.

Eingänge für Abendveranstaltungen sind ausschließlich über den Musikhof im Süden vorgesehen. Der Subkultur e.V. im Schlachthaus erhält eine doppelseitige Erschließung: vom Musikhof für Abendveranstaltungen und vom Kreativhof für Tagesaktivitäten.

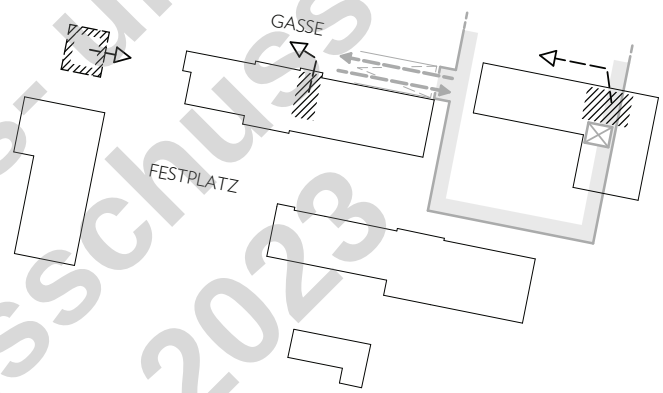


▲ Primäre Eingänge/Adressbildung
△ Evtl. weitere Eingänge/Adressbildung

Nebenräume (A)

Nebenräume, wie Müllräume und Technik dürfen nicht entlang der repräsentativen Fassaden zum Kreativhof und Festplatz positioniert werden. Müllplätze im Freiraum sind generell zu vermeiden und nur im Bereich nördlich vom Neubau Ls05 denkbar.

Eine Tiefgarage ist unter dem Kreativhof und Neubau Ls04 mit Einfahrt von der Gasse vorgesehen. Der Ausgang von der Tiefgarage ist im Neubau Ls04 einzuplanen.

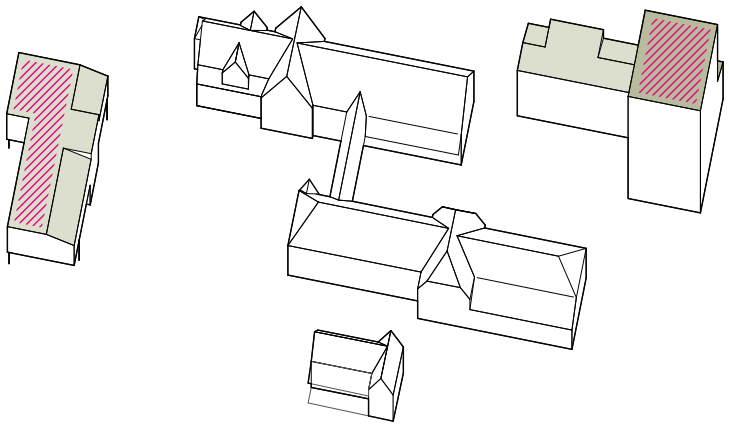


Mögliche Bereiche für Nebenräume (Müllräume etc.)

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Gründächer und Photovoltaik (E)

Für die Neubauten sind überwiegend Gründächer zu planen. Eine Kombination von Gründächern mit Photovoltaik in den identifizierten Bereichen ist zu bevorzugen, aber ein Austausch der Gründacher bei einer anderen Bauweise mit Photovoltaik ist auch möglich. Eine punktuelle Begrünung der Fassaden oder Balkone mit Kletterpflanzen ist gewünscht. Systematische flächendeckende Grünfassaden sind nicht vorgesehen, eine punktuelle Begrünung der Fassaden durch Kletterpflanzen ist aber denkbar.

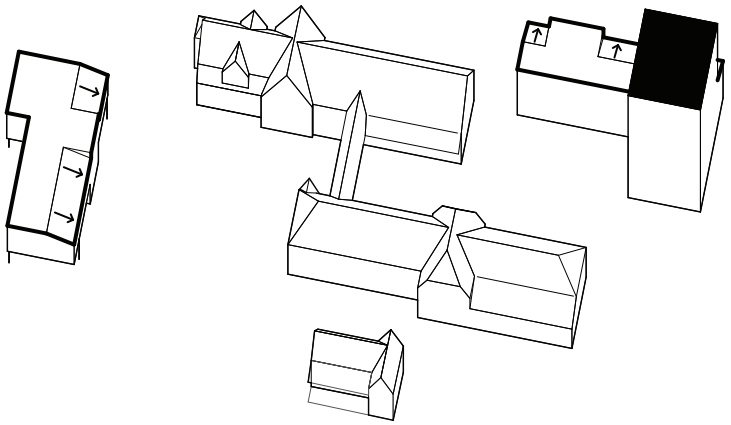


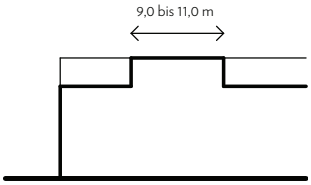
Vorgesehene Gründacher:
Extensive oder Intensive Begrünung
evtl. Dachfläche für Photovotaik

Dachform und Kubatur (Neubau) (A)

Die Dachformen sind in einer Kombination aus Flachdächern und Hybrid-Formen gemäß der Abbildung rechts zu planen. Sattel- und Pultdächer sind nicht erlaubt.

Die historischen Gebäude des Ensemble sind durch seitliche Giebel mittig auf der Längsseite gekennzeichnet. Die Neubauten sollte dieses Motiv übernehmen und moderne quadratische „Giebel" an ihren Seiten mit geneigten Dächern einplanen.



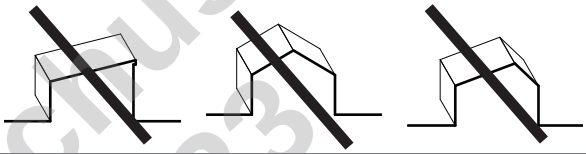


Moderne Interpretation der Giebel im Neubau

Bereich Flachdach **Bereich Hybrid- Dachform**



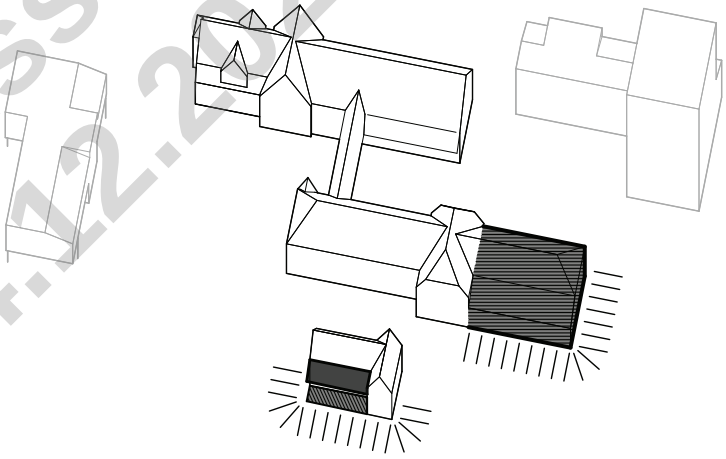
Nicht erlaubte Dachformen (Neubau)



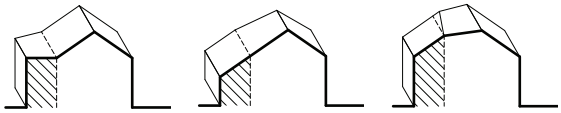
Bestand ergänzen (E)

Die Ansichten der historischen Gebäude zur Amper wurden während der letzten 70 Jahre als Rückseiten behandelt und mit asymmetrischen Ergänzungen in schlechter Qualität erweitert. Nun werden diese Ansichten zu wichtigen „Vorderseiten" des Ensembles und müssen entsprechend ergänzt werden.

Die Südseite der Pferdemetzgerei soll mit einer baulichen Terrasse ergänzt werden, die an die Form der ehemaligen Rampe erinnert und eine attraktive Beziehung zum Ufer schafft. Die 1950er Erweiterung des Schlachthauses soll beseitigt und durch einen neuen Erweiterungsbau ersetzt werden, der dem gesamten Ostteil des Gebäudes eine einheitliche Dachform und Gestaltung verleiht.



Mögliche Dachformen für den Umbau/ Erweiterung Schlachthof-Ost

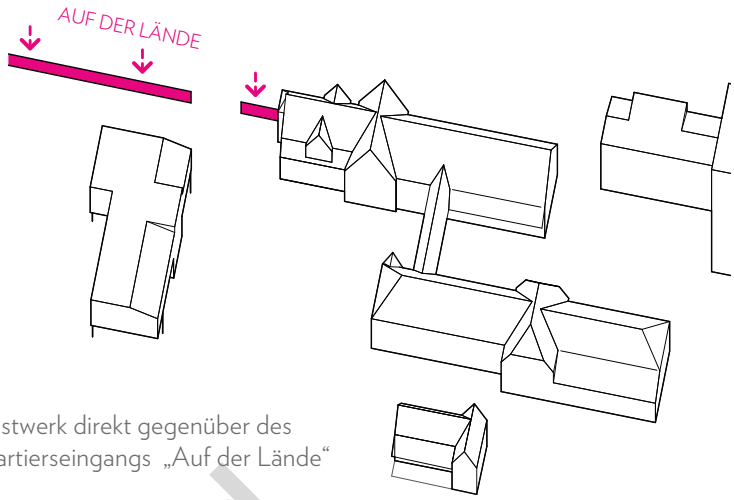


Referenz für die Ergänzung eines historischen Gebäudes, das die Dachform komplettiert. Stadtarchiv, Lutherstadt-Eisleben, Atelier ST
Bilder Simon Menges

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Willkommenswandgemälde Ⓐ

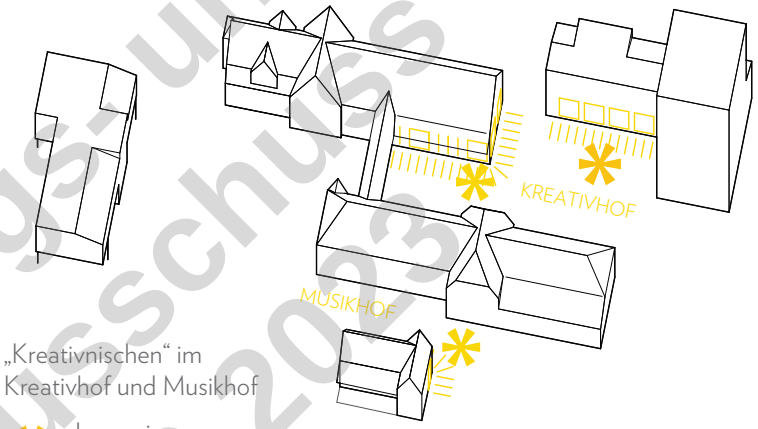
Ein größeres grafisches Kunstwerk in Form eines Wandgemäldes soll an der historischen Mauer gegenüber des Quartierseingangs „Auf der Lände“ geplant werden. Das Kunstwerk soll als plakatives „Willkommensschild“ für das Quartier und als Zeichen für die Entwicklung einer neuen kreativen Identität dienen.



Kunstwerk direkt gegenüber des Quartierseingangs „Auf der Lände“

„Kreativnischen“ Ⓐ

Neben der Ausbildung von aktiven Erdgeschossbereichen soll es an bestimmten, strategischen Orten „Kreativnischen“ (siehe S. 24) geben. Im Schlachthofensemble sind zwei „Kreativnischen“, als hybride Bereiche in und vor den Gebäuden, die von den Nutzern und der Gemeinschaft informell genutzt und selbst entwickelt werden können, vorgesehen. Die „Kreativnischen“ sollen im Kreativhof sowie im Musikhof konzentriert werden.



„Kreativnischen“ im Kreativhof und Musikhof

* Lage einer „Kreativnische“

Planungs- und Bauausschuss 11.12.2023

Referenzen:

Links: Großes Kuntwerk auf einer Mauer als Zeichen für eine kreative Identität: Kreativquartier München. Mitte: Kreative Anneigungsbereiche mit Wandbemalungen im öffentlichen Raum eines Gewerbegebiets: Blackhorse Lane Industrial Estate, London; von We Made That. Rechts: Kreative Anneigungsbereiche im Gebäude sichtbar machen; Platzprojekt, Hannover

Bilder : Alessandra Schellnegger, Jim Stephenson, Platzprojekt



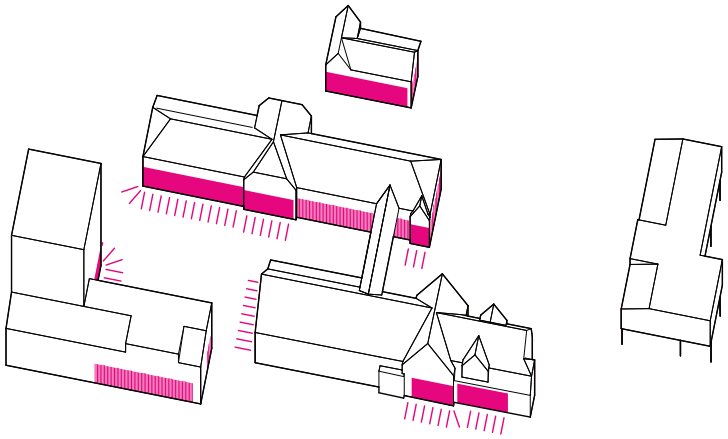
Aktives Erdgeschoss / Schwellensituation Ⓐ

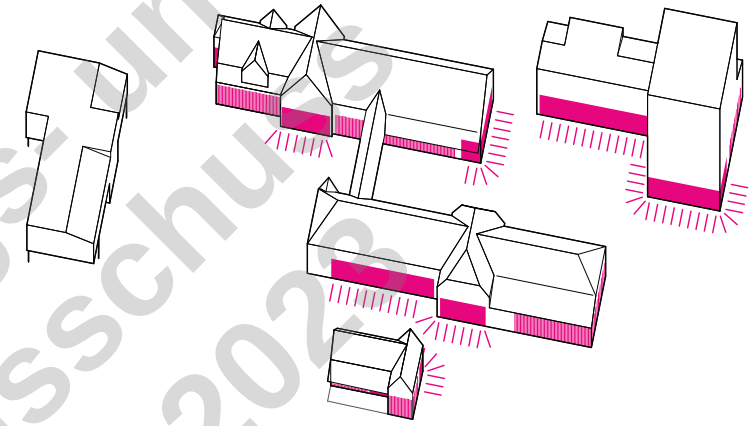
Um die Qualität des Außenraums zu sichern, sind „aktive Erdgeschosse“ an bestimmten Orten erforderlich. Aktive Erdgeschosse zeichnen sich durch große Fenster und einen direkten Blick vom Außenraum auf die repräsentativen, gewerblichen und öffentlichen Nutzungen aus sowie durch regelmäßige Eingänge, die zum Außenraum hin geöffnet werden können und, wo möglich, durch großzügige Raumhöhen. In anderen Bereichen ist ein „repräsentatives Erdgeschoss“ ausreichend, das keine öffentlichen Nutzung haben muss, aber trotzdem Fenster und eine hohe gestalterische Qualität aufzeigen soll.

Besonders wichtig für das Ensemble sind aktive Fassaden zum Kreativhof, Musikhof und Festplatz sowie repräsentative Fassaden, die das neue „Gesicht“ des Ensembles zum Amperufer zeigen.



Beispiele
links: Beispiel für eine Fensteröffnung in einer aktiven Erdgeschossfassade, Old Vic Theatre, Bristol GB
Rechts: Beispiel für eine Fensteröffnung in einer repräsentativen Erdgeschossfassade, Spike Island Arts Centre, Bristol GB
Bilder : Josh Yates





Erforderliche Erdgeschoss Situation

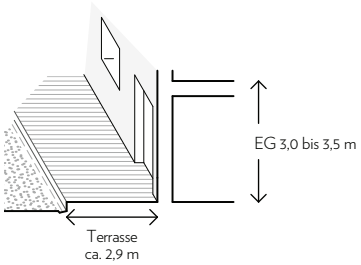
Aktives Erdgeschoss

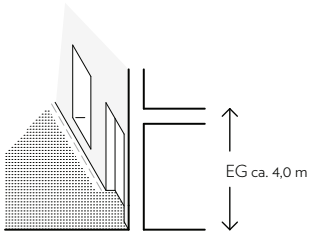
Repräsentatives Erdgeschoss

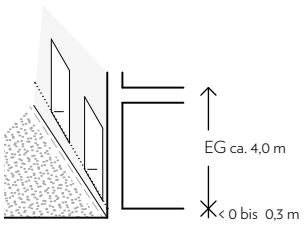
oben: Blick von Süden
unten: Blick von Norden

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Schwellensituationen:
oben: neue Terrassensituation zur Pferdemetzgerei
unten: Standard-Schwellensituation für alle anderen „aktiven“ Bereiche.



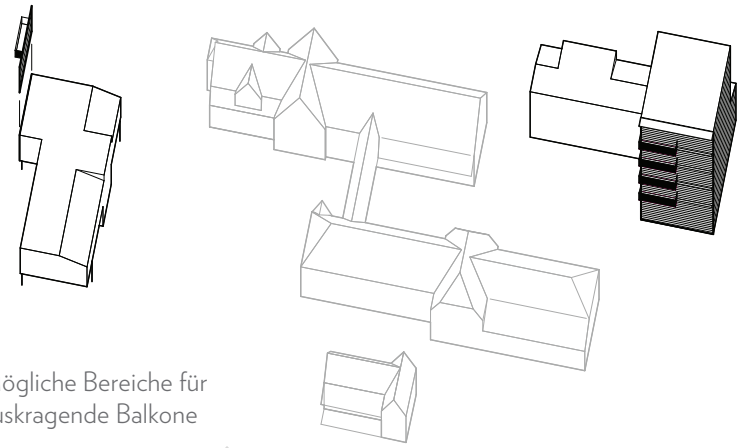




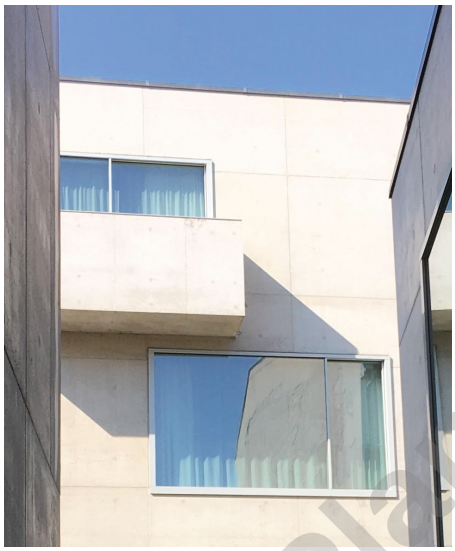
Balkone und Wintergärten (E)

Auskragende Balkone sind nur an den rechts markierten Fassaden erlaubt und sollten als identitätsstiftende, architektonische Elemente (im selben Material wie die Fassade) geplant werden.

Für die weiteren Wohnfassaden sind zurückgesetzte Loggien und Wintergärten vorgesehen. Sollte es für die architektonische Gestaltung der Fassade notwendig sein, einzelne Balkone an einer anderen Fassade zu platzieren, muss der industrielle Charakter des Ensembles bestehen bleiben.



Mögliche Bereiche für auskragende Balkone



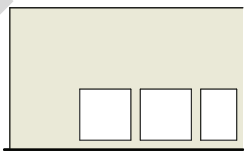
Referenzen
Balkone als identitätsstiftende Objekte und Teil einer architektonischen Komposition in einer Materialität.
links: Joachimstr. 11, Berlin, von David Chipperfield Architects.
rechts: Collville Estate, London, von David Chipperfield Architects.
Bilder Josh Yates und Peter Landers

Planung und Bauausschuss 14.12.2023

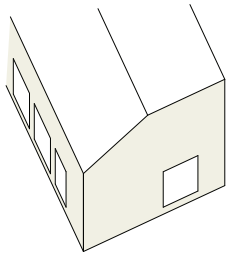
Fassadengestaltung (E)

Die Fassaden der Neubauten sind in der Regel als massive Lochfassaden zu planen. Um den industriellen Charakter der Neubauten zu betonen, sind Cluster von großformativen Fenstern an der Fassade zu positionieren. In Anlehnung an den Bestand können Stirnseiten anders als die Längsfassaden behandelt werden, mit nur einem Fenster.

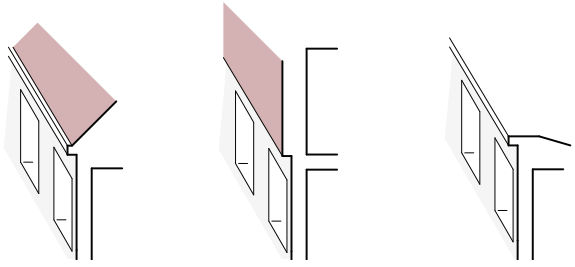
Die Traufe ist ein wichtiges Gestaltungselement der historischen Gebäude und soll auch bei den Neubauten besonders behandelt werden, als architektonisches Element mit einem wahrnehmbaren Gewicht.



Lochfassade mit Fenster in einem Cluster



Endfassade mit nur einem Fenster.



Unterschiedliche Traufsituationen mit Gestaltung als positives Element zwischen Wand und Dach

Farbe (E)

Die Putzfassaden der Gebäude des Schlachthof Ensembles (Alt und Neu) sollen alle in einer einheitlichen Farbe gestrichen werden. Vorgesehen ist ein ähnlicher Eierschalton, wie die historischen Gebäude im Bestand. Unterschiedliche Farben für bestimmte Elemente der Fassade wie Türen oder Leibungen sind möglich und sogar wünschenswert.

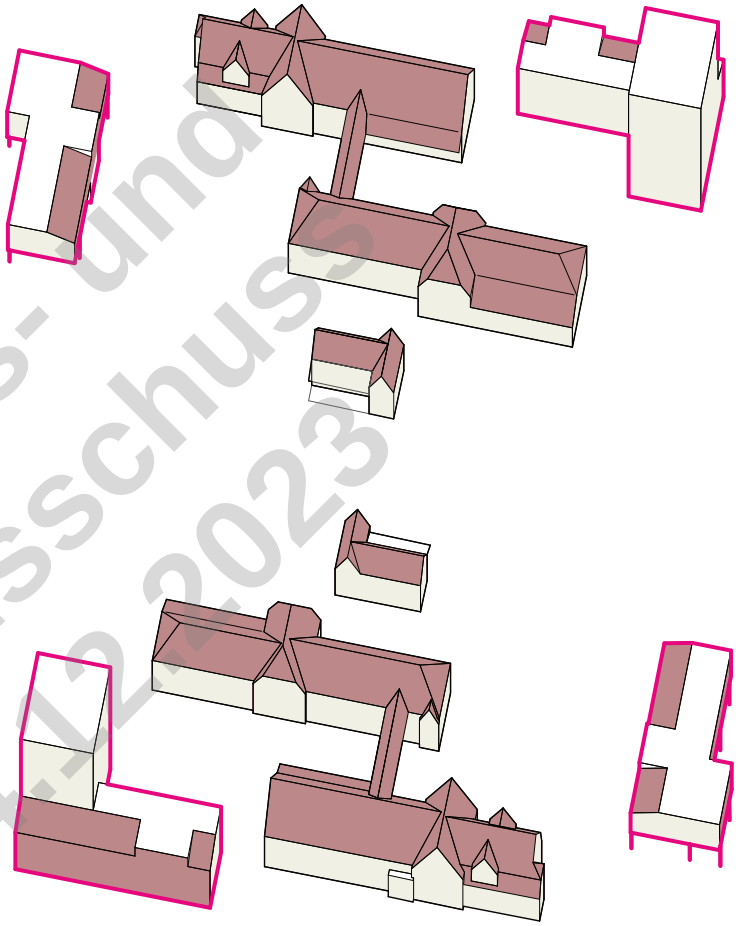
Beispielfarbe für die Putzfassaden des Ensembles

Materialität und Architektur (A)

Die zwei Hauptmaterialien des historischen Bestands, Kratzputz und rote Dachziegel, sollen auch die Hauptmaterialien der Neubauten sein, allerdings in zeitgemäßer Art und Weise.

Die Dächer spielen eine besondere Rolle in der Architektur des historischen Ensembles. Es wird empfohlen, die Materialität und Farben der Dächer stärker zu nutzen - auch an einigen Fassaden der Neubauten. Die Materialität von anderen Fassadenelementen wie Türen und Fenster soll schlicht und modern geplant werden (die Verwendung von Metallrahmen in Anlehnung an den Bestand ist zu empfehlen).

Beide Neubauten sollten mit ähnlichen Details und aus derselben architektonischen Hand entwickelt werden, um die Identität des Ensembles zu stärken.



Strategien für die Fassadengestaltung des Ensembles.
Eine einheitliche Materialität für das ganze Ensemble, beide Neubauten aus einer architektonischen Hand.

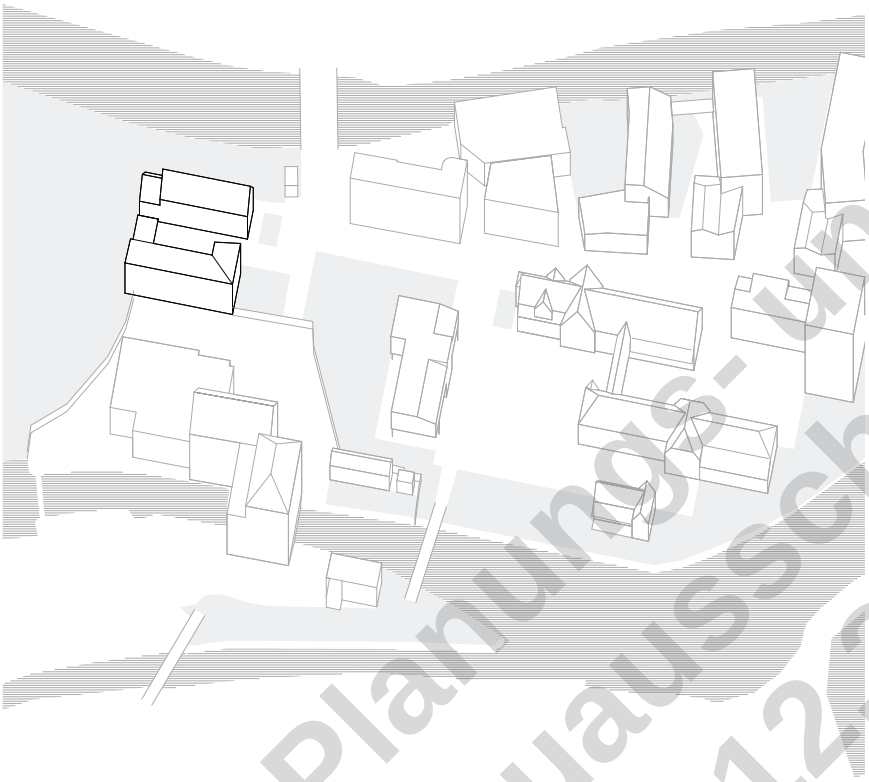
- Rote Dachziegel
- Kratzputz
- Gestaltung von Architekt #1

Referenzen
ganz links: Dachziegelartige Fassaden im Neubau. Olav Hall, Sarpsborg, von Erik Moller Architekter, Bild Petersen Tegl, Anders Sune Berg.
Putzfassaden mit einer prominenten Traufe und moderne Holzfenster Details, Haus, Ingolstadt von nbundm* Architekten,
Bildquelle: Henning Koepke

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

4.6 VEREINSHOF

Bereich: **Lände Ost**
Neubau und historischer Bestand
(GF Neubau ca. 480 qm)
Nutzung : Gastronomie und Sportlerhaus





oben: Beispiel für Sportgebäude im Grünen Ballhaus Heinrich-Wieland-Str. München, von Westner Schührer Zöhrer Architekten,
Bildquelle Sebastien Schels
unten: Aktuelle Situation

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2020

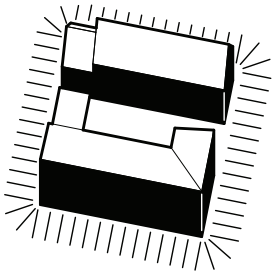
Vorgesehener Charakter

Der neue Vereinshof liegt getrennt von den anderen Gebäuden des Rahmenplans und wird seinen eigenen Charakter haben. Die strategische Lage neben dem Quartierseingang „Auf der Lände“ erfordert Gebäude mit einer hohen architektonischen Qualität.

Das Bestandsgebäude des Ensembles ist von einer mittelmäßigen architektonischen Qualität. Eine moderne, offene Qualität für den Neubau und Änderungen an den Bestandsgebäuden, zusammen mit einer Materialität, die in dem grünen Kontext der Gebäude harmonisch funktionieren kann, wird für den Erfolg des Ensembles entscheidend sein.

Konzept - Ein Block/Hof (P)

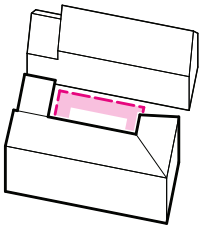
Das gesamte Ensemble (Alt und Neu) soll als eine zusammen gewachsene Einheit verstanden werden. Die zwei Gebäude formen einen Block, einen „Freizeithof“ in der Stadt. Alt- und Neubauten sollen sich gegenseitig respektieren und eine neue Identität harmonisch zusammen entwickeln.



Ensemble als ein lesbarer „Block“,

Konzept - Freiräume durch Neubau bilden (P)

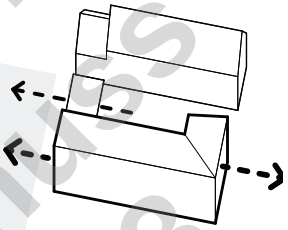
Die Form und Orientierung des Neubaus bildet und aktiviert einen neuen Hof, der als öffentlicher Freiraum einen Vorplatz zu den Sportfeldern bildet.



Der neue Hof: Form geben und aktivieren

Konzept - Verbindung zum Feld und zur Straße (P)

Der Neubau und Hof sollen eine direkte offene Verbindung und Zugang zum Feld schaffen. Das Gebäude soll gleichzeitig eine visuelle Verbindung zur Straße schaffen und den öffentlichen Raum östlich des Ensemble aktivieren.

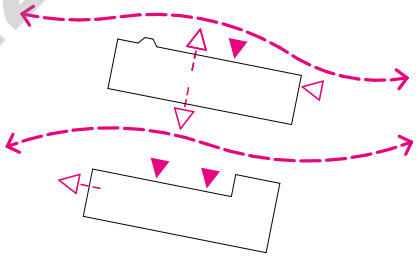


Blickbeziehung nach Osten und Westen, und ein offener Zugang zum Sportfeld.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Erschließung und Nebenräume (A)

Der Fußweg am Ufer wird in den Norden des Bestandsgebäudes verlegt, wo sich der Haupteingang für das Bestandsgebäude befindet. Die Adressbildung des Ensembles sowie der Eingang des Neubaus funktioniert hauptsächlich über den neuen Hof, der auch einen Durchgang zu dem Sportsfeld erlaubt. Ein neuer Eingang für das Bestandsgebäude zum Hof wird für die Aktivierung des Hofs und den Zusammenhalt des Ensembles wichtig sein.



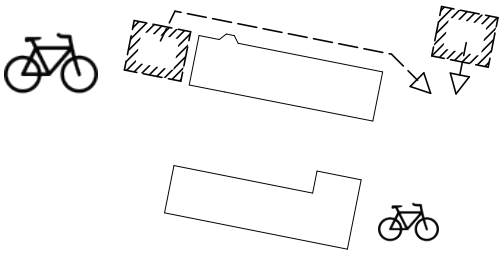
▲ Primäre Eingänge/Adressbildung

△ Evtl. weitere Eingänge

Nebenräume (A)

Müllplätze für die Gebäude werden im Freien vorgesehen, entweder hinter der Trafoftation im Nordosten oder westlich des Bestandsgebäudes. Eine Einhausung darf nicht höher als die Trafostation sein und sollte hinter einer Bepflanzung versteckt sein.

Fahrradstellplätze sind auch überwiegend im Freiraum vorgesehen, Besucherstellplätze vor dem Gebäude im Osten und der Großteil der Stellplätze auf dem Sportfeld im Westen (wird über den Hof erreicht).

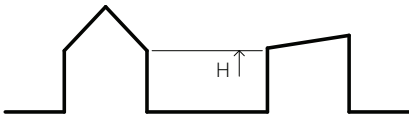


▨ Mögliche Bereiche für Nebenräume (Müllräume etc.)

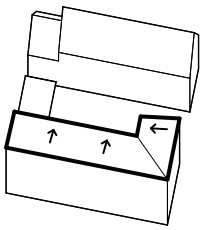
Dachform und Kubatur (Neubau) (A)

Die Dachformen von Neubau und Bestand müssen und sollen nicht gleich oder ähnlich sein. Es ist aber wichtig, dass die Wirkung der Gebäudemasse der zwei Gebäude relativ ähnlich bleibt, sodass keins von den zwei Gebäuden das andere dominiert. Am wichtigsten ist es, dass die Traufhöhe der beiden Gebäude zum Hof nicht weit auseinander liegt, um eine symmetrische Wirkung der Kubatur im Hof zu haben.

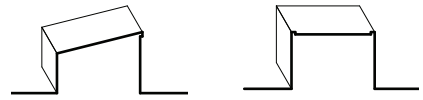
Vorgesehen für den Neubau ist ein Flachdach oder Pultdach mit flacher Neigung.



Hof mit gleicher Traufhöhe

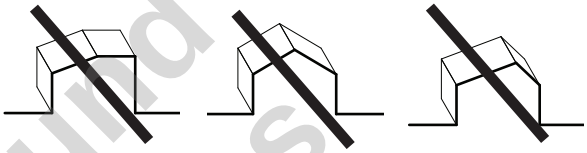


Bereich Flach-/Pultdach



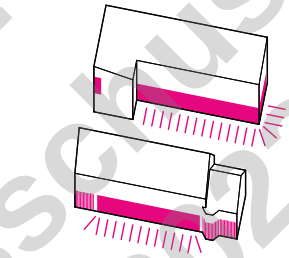
Neigung max. 10°

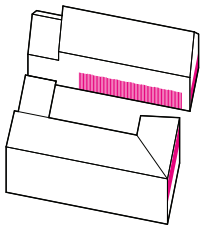
Nicht erlaubte Dachformen (Neubau)



Aktives Erdgeschoss / Schwellensituation (A)

Um die Qualität des Außenraums zu sichern, sind „aktive Erdgeschosse“ an bestimmten Orten erforderlich. Aktive Erdgeschosse zeichnen sich durch große Fenster und einen direkten Blick vom Außenraum auf die repräsentativen, gewerblichen und öffentlichen Nutzungen aus sowie durch regelmäßige Eingänge, die zum Außenraum hin geöffnet werden können und, wo möglich, durch großzügige Raumhöhen. In anderen Bereichen ist ein „repräsentatives Erdgeschoss“ ausreichend, das keine öffentlichen Nutzung haben muss, aber trotzdem Fenster und eine hohe gestalterische Qualität aufzeigen soll.

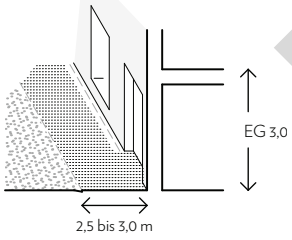




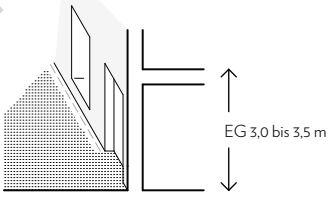
Erforderliche Erdgeschoss Situation

Aktives Erdgeschoss

Repräsentatives Erdgeschoss

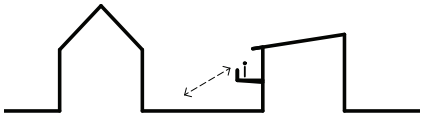


Schwellensituationen:
links: Zum Hof (Neubau).
rechts: Bestandsgebäude zum Ufer

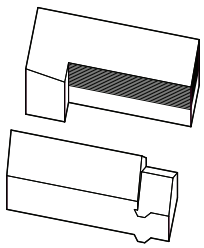


Balkone als Gemeinschaftselement (E)

Öffentliche oder gemeinschaftliche Balkone können die offene Beziehung zwischen den Innenräumen und dem Hof und Sportfeld deutlich verbessern und sind stark empfohlen.



Balkon mit Blick in den Hof (und aufs Feld)



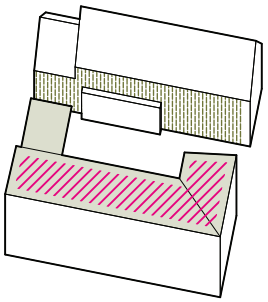
Mögliche Bereiche für Balkone

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Gründächer und Photovoltaik (A)

Für den Neubau sind Gründächer zu planen. Eine Kombination von Gründächern mit Photovoltaik in den identifizierten Bereichen ist zu bevorzugen, aber ein Austausch der Gründacher bei einer anderen Bauweise mit Photovoltaik ist auch möglich.

Die Planung einer begrünten Fassade (entweder mit Kletterpflanzen oder auf Basis eines Systembaus) auf der Südfassade des Bestandsgebäudes ist zu empfehlen.



Vorgesehene Gründacher:

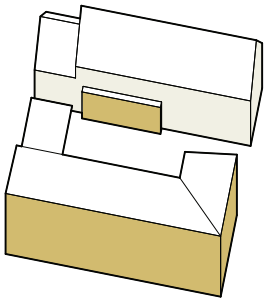
- Extensive oder intensive Begrünung
- evtl. Dachfläche für Photovotaik
- Punktuelle Begrünung der Fassaden

Materialität und Farbe (E)

Die Materialität des Neubaus soll hauptsächlich aus Holz sein. Eine Holzbrettfassade mit entsprechender Gliederung, um ein menschliches Maß zu erzeugen, ist für alle Fassaden vorzusehen. Eine Leichtigkeit bei der Detailierung des Gebäudes wird für die Beziehung zum grünen Kontext wichtig (siehe Beispiel unten).

Das Bestandsgebäude wird im Großen und Ganzen unverändert bleiben und soll die gleiche zurückhaltende Farbe vom Schlachthof Ensemble für die Putzfassaden haben. Es sind ein oder zwei „Interventionen“ in Form von baulichen Elementen (wie z.B. Erkerfenster oder Dachgauben) im Bestandsgebäude im gleichen Stil und Materialität des Neubaus zu planen, um die zwei Gebäuden zu einer Familie zusammenzuschweißen.

Beispielfarbe für die Putzfassaden der Bestandsgebäude





Referenz für die Anpassung eines Bestandsgebäudes an den Neubau durch ein neues Bauelement (Erkerfenster rechts)
Economist Building, London,
Alison und Peter Smithson
Bild : Wikipedimedia

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Referenz
Beispiel für ein Sportsgebäude im Grünen mit Holzverkleidung.
Ballhaus Heinrich-Wieland-Str. München,
von Westner Schührer Zöhrer Architekten,
Bildquelle Sebastien Schels

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

5.0 GESTALTUNGSSTRATEGIE FREIRAUM

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

5.1 ÜBERSICHT FREIANLAGEN

Um die Regel des Gestaltungshandbuch zu demonstrieren bzw. diese erst zu definieren, sind vier Vertiefungsbereiche des städtebaulichen Entwurfes in der Freiraumgestaltung im Maßstab 1:250 vorgegeben. Es wurden die Vertiefungsbereiche Aumühle Süd - Wohnen am Park, Aumühle Nord mit dem Schwerpunkt Werkskanal, Wohnen an der Lände Nord und Festplatz am Schlachthof auf der Lände hierfür ausgesucht. Darüber hinaus sind weitere Vertiefungsbereiche im Maßstab 1:100 für verschiedene repräsentative Situationen am Wasser ausgewählt worden. Das Planungsgebiet ist stark durch Gewässer mit unterschiedlichen Charakteren geprägt. Diese spielen bei einem städtebaulichen Entwurf und bei der Bildung von Atmosphären die zentrale Rolle einschließlich Blickbeziehungen und ausgesuchten Zugängen zum Wasser.

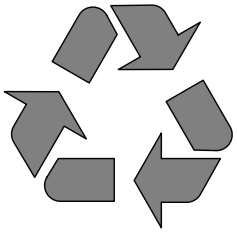
Planungs- und Bauausschuss 04.12.2023

Vertiefungsbereiche

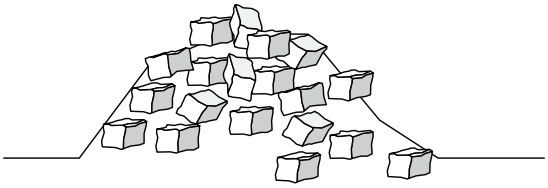


5.2 BODENBELAG PFLASTER

Recyceln



sammeln und reinigen



Oberfläche sägen
für bequeme Begehbarkeit und
Befahrbarkeit für Fahrräder



Gebrauchtes Pflaster zu verwenden, erinnert an die Nutzung als Bauhof auf der Lände. Außerdem ist es nachhaltig, denn man muss keine weiteren Rohstoffe abbauen. So können befestigte Flächen mit einem vergleichsweise geringeren CO2-Ausstoß hergestellt werden. Die Verfügbarkeit eines bestimmten Gesteins oder einer bestimmten Farbe lässt sich nicht voraussagen. Deshalb werden hier unterschiedliche Szenarien aufgezeigt, wie Flächen (z.B. Platz-Intarsien) sich voneinander absetzen können.



Beispiele der Flächenabsetzung



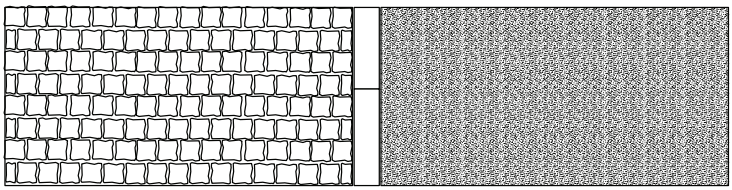




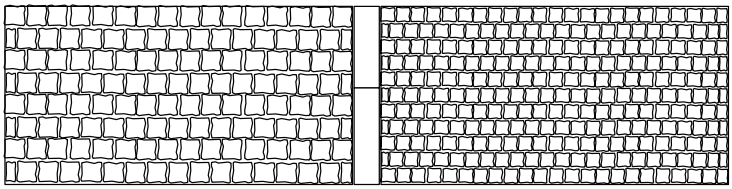


Bild (unten) : Franz Reschke

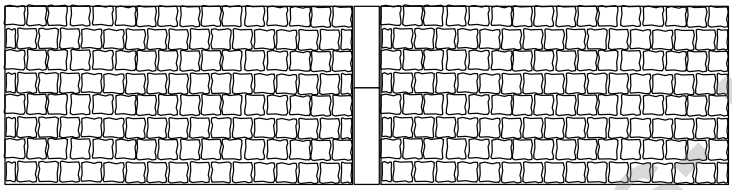
Planungs- und Bauausschuss 14.12.2021



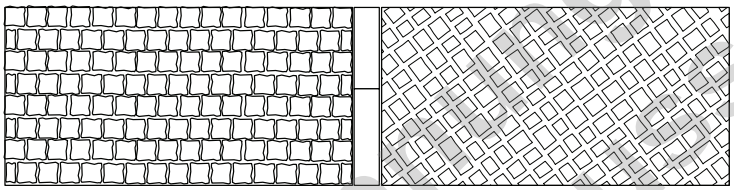
Großpflaster, Wassergebundene Wegedecke und breite Einfassung



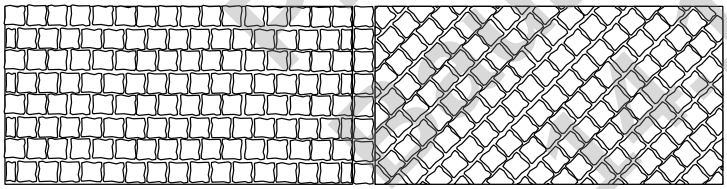
Großpflaster, Kleinpflaster und breite Einfassung



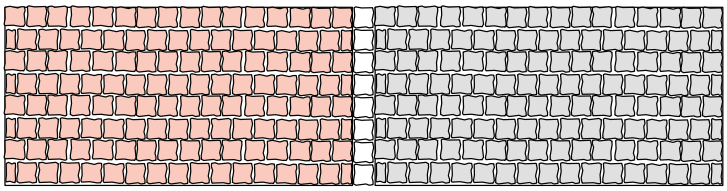
Großpflaster, Großpflaster und breite Einfassung



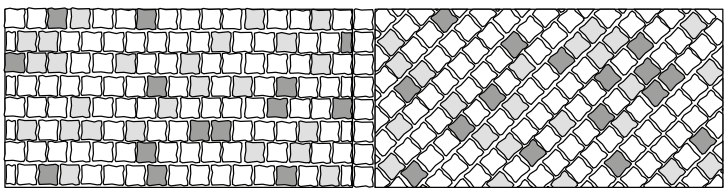
Großpflaster in Reihenverband, Großpflaster in Passe- Verband und breite Einfassung



Großpflaster in Reihenverband, Großpflaster in Reihenverband diagonal verlegt und Läuferzeile als Einfassung



Großpflaster in Reihenverband in Farbe A, Großpflaster in Reihenverband in Farbe B und Einfassung



Großpflaster in Reihenverband bunt gemischt, Großpflaster in Reihenverband bunt gemischt, diagonal verlegt und Einfassung

Planungs- und Bauausschuss 12.2023

ÜBERSICHT LEITSYSTEM

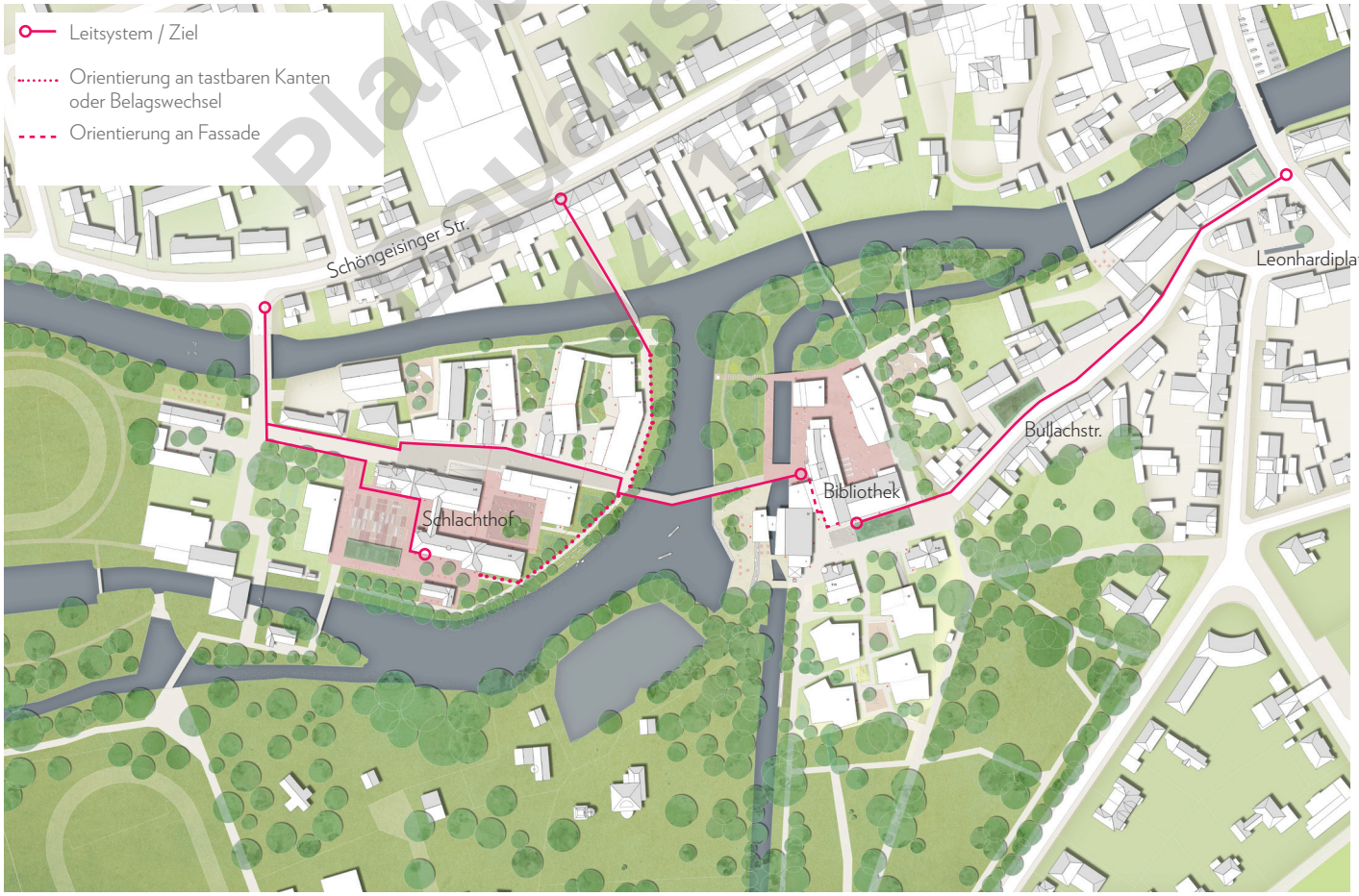
Leitsystem für Sehbehinderte

Das Leitsystem bindet die Ankernutzungen Bibliothek und Subkultur mit der Umgebung bzw. öffentliche Verkehrsmittel- Von der Leonhardi-Kirche entlang der Bullachstr. bis zur Bibliothek und von der Schlachthofbrücke an der Schöngeisinger Str. bis zum alten Schlachthof / Subkultur. Eine Abzweigung führt dann weiter über die neue Amperbrücke zur Bibliothek.

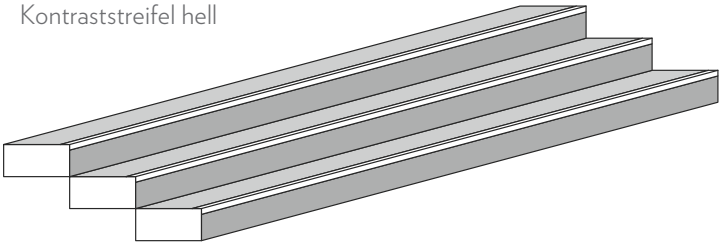
Das Leitsystem kann aus einer Kombination der folenden Elementen bestehen:

- Leitlinien (z.B. Rillenplatten) oder andere klar ertastbare und Kontrastreiche Markierungen / Materialwechsel
- Ertastbare kanten (z.B. Bordstein) oder klare Belagswechsel (z.B. Fester Wegebelag zu Rasen)
- Gebäudekanten (Detailierte Planung bei Eingangssituationen erforderlich)

Planungs- und Bauausschuss 24.11.2023

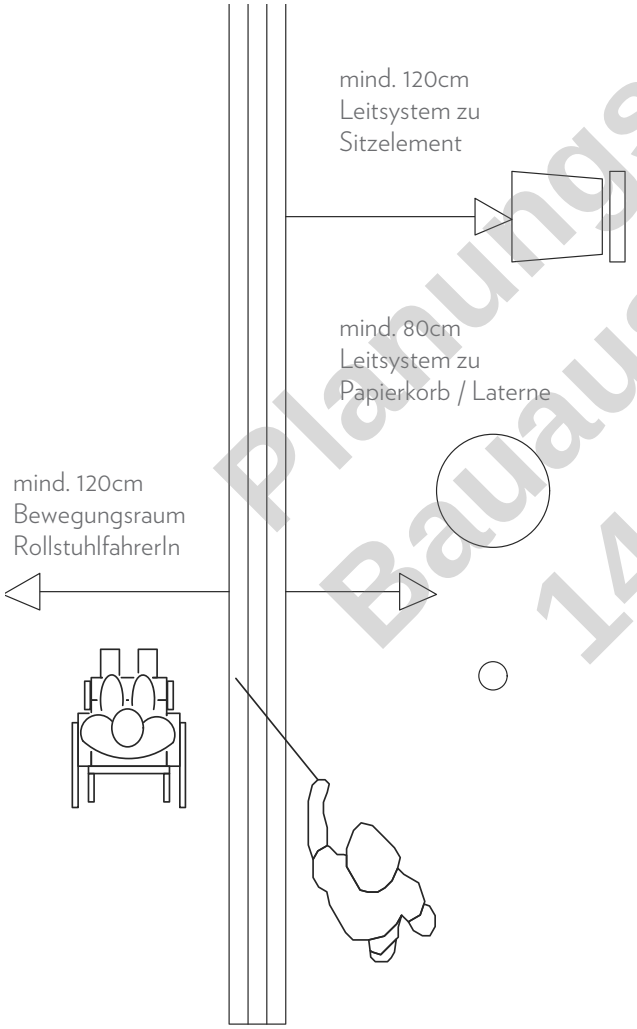


Blockstufen Dunkel
Kontraststreifel hell

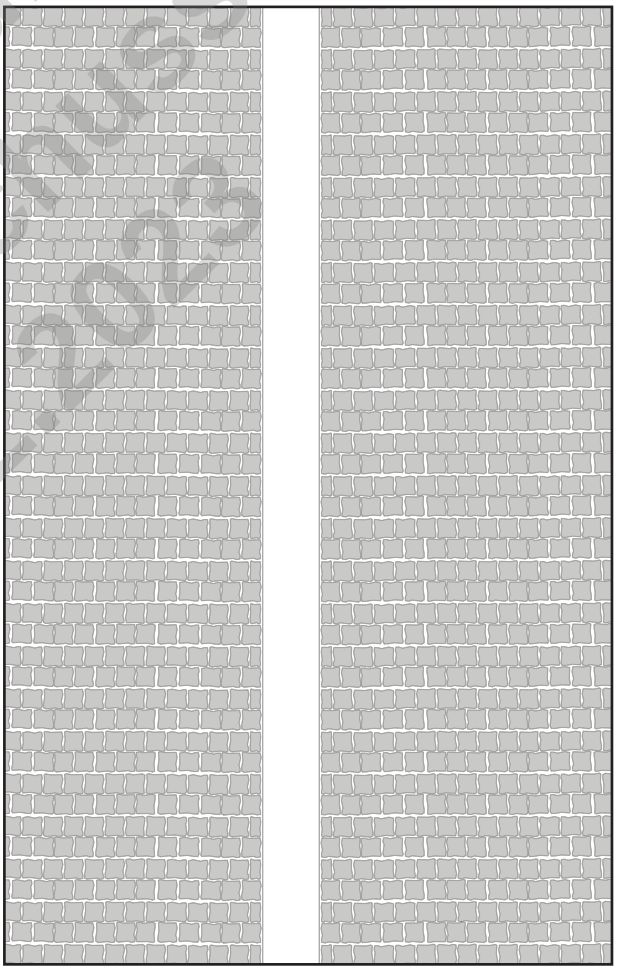


Bevorzugt werden Blockstufen aus Naturstein. Bei Verwendung von Blockstufen aus Beton ist die Blockstufe dunkel zu gestalten mit einem hellen Kontraststreifen. Verschmutzung und Tropfkanten ist weniger auffällig

Beispiel Rillenplatte

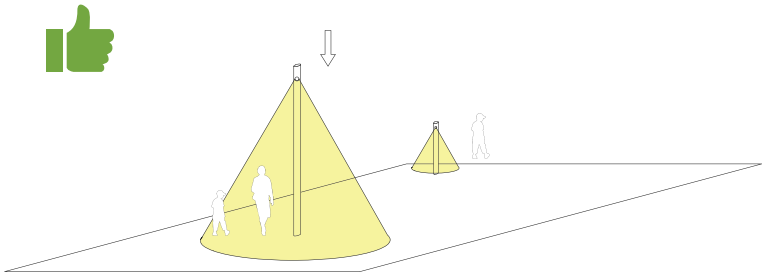


Leitsystem als glatte Platte
farblicher und taktiler Kontrast zu Pflaster

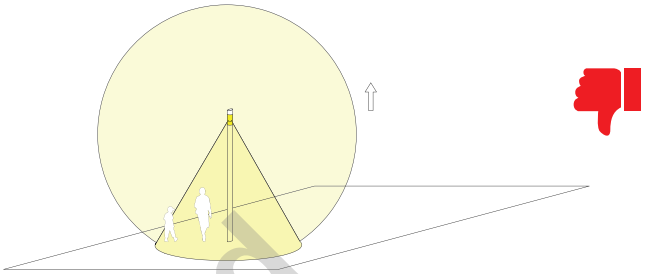


Planungs- und Bauausschusses 14.12.2021

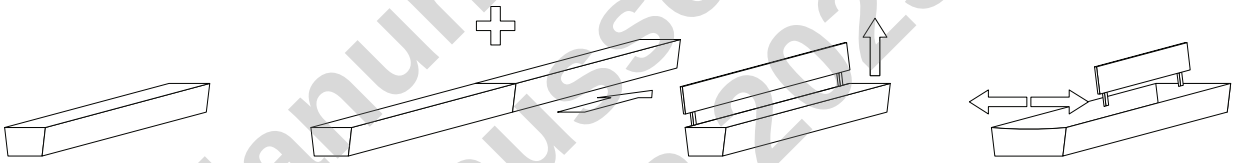
5.3 AUSSTATTUNG



Lichtvermutzung ist zu vermeiden. Keine Strahler nach Oben gerichtet. Beleuchtungselemente sparsam zu verwenden

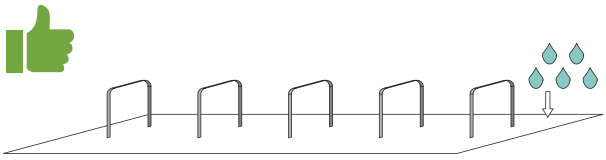


Ein einfacher Sitzblock aus Naturstein als robustes, recyclebares und farbechtes Grundelement ist erweiterbar (in Reihe) und kann mit Sitzauflagen sowie Rücken- und Armlehnen ausgestattet werden

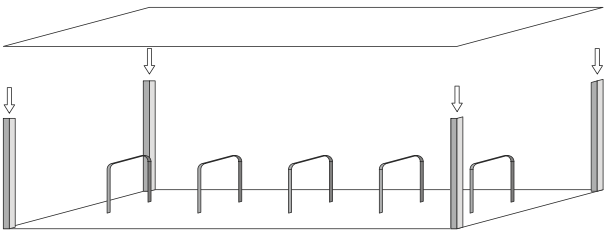


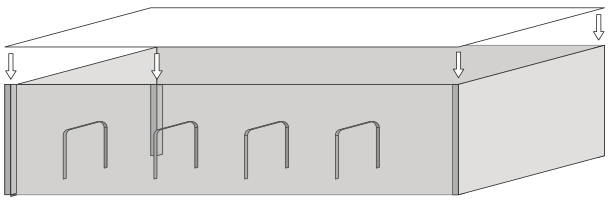
Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

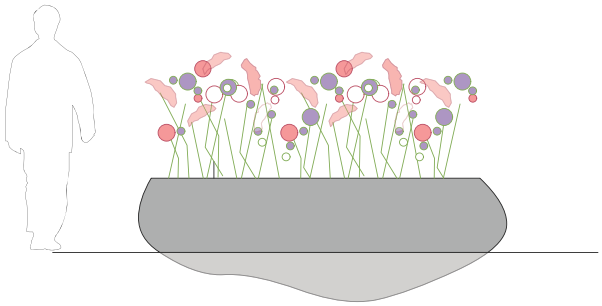
Bei offener Struktur- Wasserdruchlässige Flächenbefestigung verwenden

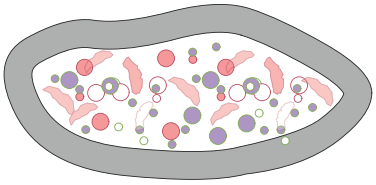


Geschlossenen Körper für Fahrradüberdachungen sind nicht zulässig. Fahrradabstellmöglichkeiten sind dezentral verteilt, bei der Breite sind auch der Bedarf für Lastenräder und Ladestationen zu beachten.









Aufgeschnittene
Findlinge, passend zum Thema Wasserkraft und Geröll, als Pflanzkübel
Bevorzugt aus Naturstein
alternativ aus (recyceltem) Beton

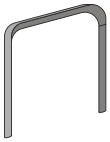
Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023



Lichtstele
Lichtkegel nach Unten gerichtet
strahler für gezielte Beleuchtung integriert



Poller
Rundrohr



Fahrradbügel
aus Rundrohr



Schirm
(gestronomische Nutzung)

Metalbeschichtung
DB 703

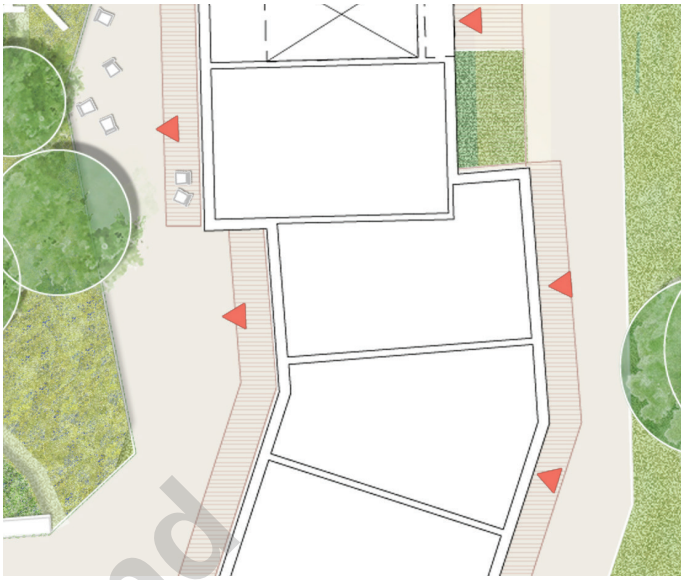


Farbspekturm
Schirme / Bespannung von Sonnensegel

5.4 ANEIGNUNG UND INFORMELLES

Lose, nicht ortsfeste Ausstattung oder temporäre Aktionen können das Quartier beleben und einen eigenen Charm verleihen. Es sind Aneignungsprozesse vor der eigenen Tür, Kunstprojekte oder Pflanzaktionen die den Raum für eine Weile verändern.

Wichtig ist der temporäre und offene Charakter: Sitzen, Spielen oder gemeinsame Aktionen vor der Haustür sind zugelassen, sich jedoch mit vertikalen Sichtschutzelementen zu verstecken ist nicht erwünscht. Ziel ist es dem Gemeinschaftsleben informellen Raum zu geben. Oft entstehen solche Orte im Zusammenhang mit den Kreativ Pockets und dem Raumprogramm im Gebäude. Verkehrsflächen für Rettungs- und Müllfahrzeugen sind freizuhalten. Optionale Bereiche sind in den Vertiefungsplänen mit einer Schraffur gekennzeichnet.



Beispiel Lände Nord: Schraffierte Bereich:
Aneignungsbereich /
Bespielung durch Nutzer



Bild : Doron Stern



Bild : Doron Stern

Bild : https://www.lebalto-leblog.eu/tag/pflueckgaerten/



Bild : Doron Stern

Entwurf und Diskussion 4.4.2023



Bild : Josh Yates



Bild : Johannes Dachsel



Bild : Doron Stern



Bild : Doron Stern



Bild : Doron Stern

Manuskript
B 14.10.2015

5.5 BAUMSTANDORTE - DAS STOCKHOLMER MODELL

Eine der wichtigsten Komponenten des Stockholmer Systems ist die Be- und Entlüftung der Pflanzgrube von Bäumen. Diese stellt den notwendigen Gasaustausch zwischen dem versiegelten Boden und der Atmosphäre sicher. Dazu wird ein Schacht in die Pflasterdecke eingebaut, der circa 50 Zentimeter in die Pflanzgrube reicht. Der Wegebelag zum Schacht hin sollte leicht geneigt sein, damit Regen- bzw. Oberflächenwasser gezielter in den Untergrund abgeleitet wird. Das Oberflächenwasser auf der Straße verdunstet nicht einfach, sondern kommt den Bäumen zugute. Die Straße wird schneller entwässert und die Bäume mit zusätzlichem Wasser versorgt. Vor dem Hintergrund, dass der durchschnittliche Wasserbedarf eines neugepflanzten Hochstammes bei 200 l/Woche liegt, ein unschätzbarer Vorteil!

Das „Stockholmer Modell" modifiziert zudem die DIN-Vorgaben für die Anlage von Pflanzgruben für Straßenbäume. Zusätzlich zu den Anforderungen an Baumscheibengröße, Mindestgröße und Mindesttiefe der Pflanzgrube erfolgt der Einbau einer Belüftungsschicht in der Pflanzgrube. Für eine ausreichende Verdichtung kommt zunächst Schotterbruch oder recycelter Beton (als kostengünstigere Alternative) zum Einsatz. In die so verdichteten Tragschichten wird anschließend ein Feinsubstrat eingeschwemmt (Humus, Lava, Sand, Lehm, Pflanzenkohle etc.). So entsteht eine stabile Tragschicht, die zugleich die Belüftung des Wurzelwerkes sicherstellt.

Im Falle einer Straßensanierung könnten die Pflanzgruben auch unterhalb des Gehwegs oder der Fahrbahn erweitert oder mehrere Pflanzgruben miteinander verbunden werden, um einen möglichst großen Wurzelraum zu schaffen.

Das „Stockholmer Modell" wird europaweit in immer mehr Kommunen umgesetzt.

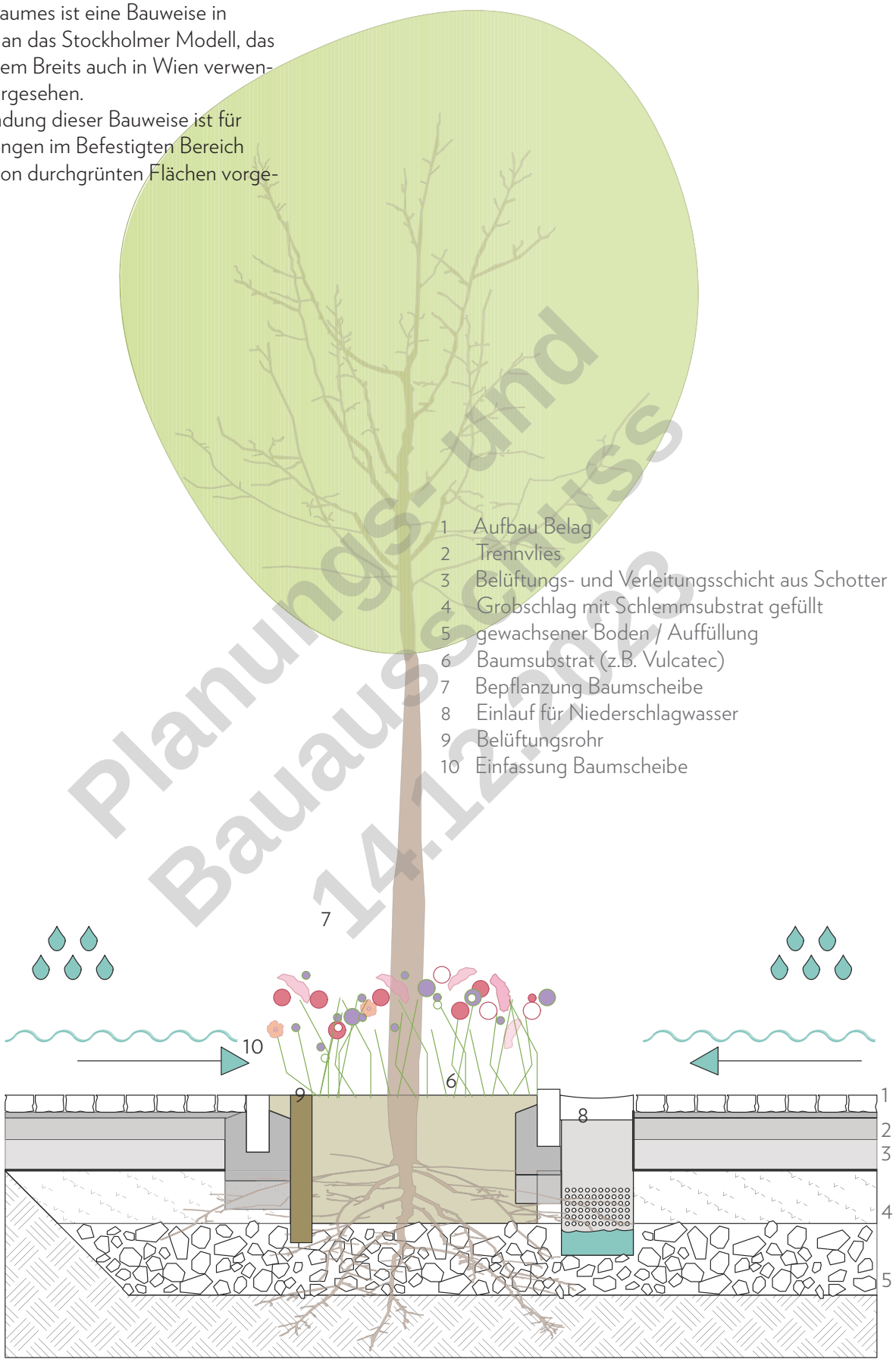
Quelle: https://www.gruene-stadt-kitzingen.de/2023/02/15/stadtgruen-andere-baeume-pflanzgruben-nach-stockholmer-modell/

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Zur Verbesserung des Wasserhaushaltes im Baumbereich und Erhöhung des durchwurzelba-ren Raumes ist eine Bauweise in Anlehnung an das Stockholmer Modell, das unter anderem Breits auch in Wien verwendet wird, vorgesehen.
Die Verwendung dieser Bauweise ist für Neupflanzungen im Befestigten Bereich außerhalb von durchgrünten Flächen vorgesehen.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

1 Aufbau Belag
2 Trennvlies
3 Belüftungs- und Verleitungsschicht aus Schotter
4 Grobschlag mit Schlemmsubstrat gefüllt
5 gewachsener Boden / Auffüllung
6 Baumsubstrat (z.B. Vulcatec)
7 Bepflanzung Baumscheibe
8 Einlauf für Niederschlagwasser
9 Belüftungsrohr
10 Einfassung Baumscheibe



Feldahorn
Acer campestre ‚Elsrijk'

EIGENSCHAFTEN
Kronenform: breit, eirund
Kronenstruktur: geschlossen
Höhe: 10 - 12 m
Breite: 7 - 8 m
Winterhärtezone: 5A - 9B

STANDORT
Windfestigkeit: verträgt stärkeren Wind, verträgt Seewind
Bodentypen: Löss, Ton, Torfboden, schwerer Kleiboden, leichter Kleiboden, sandiger Boden, lehmiger Boden, alle Bodentypen
Nährstoffgehalt: einigermaßen nährstoffreich, nährstoffreich |
Bodenfeuchtigkeit: feucht, nass
Lichtbedürfnis: Sonne, Halbschatten, Schatten
pH-Wert: sauer, neutral, basisch (6.0 - 8.0)
Wirtspflanze/Futterpflanze:
Bienen, Schmetterlinge, Nektarwert 5, Pollenwert 5
Extreme Umgebungen: verträgt Streusalz, verträgt Trockenheit, verträgt
Luftverschmutzung, verträgt Hitze

Saisonfarben



JAN DEZ

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

https://www.ebben.nl/de/treeebb/accelsri-acer-campestre-elsri-jk/#?search%5B0%5D=Acer%20campestre%20'Elsrijk'

https://www.pracbrown.co.uk/product/acer-campestre-field-maple/

Spitzahorn
Acer platanoides ‚Cleveland'

EIGENSCHAFTEN
Kronenform: oval
Kronenstruktur: geschlossen
Höhe: 10 - 15 m
Breite: 6 - 12 m
Winterhärtezone: 4A - 9B

STANDORT
Windfestigkeit: verträgt stärkeren Wind
Bodentypen: Löss, Ton, schwerer Kleiboden, leichter Kleiboden, sandiger Boden, lehmiger Boden
Nährstoffgehalt: einigermaßen nährstoffreich, nährstoffreich
Bodenfeuchtigkeit: trocken, feucht, nass
Lichtbedürfnis: Sonne,
Halbschatten
pH-Wert: sauer, neutral, basisch (5.6 - 8.2)
Wirtspflanze/Futterpflanze: Bienen, Schmetterlinge, Nektarwert 5, Pollenwert
5
Extreme Umgebungen: verträgt Trockenheit, verträgt Luftverschmutzung, verträgt Hitze

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

https://www.ebben.nl/de/treeebb/acpcleve-acer-platanoides-cleveland/#?search%5B0%5D=Acer%20platanoides%20'Cleveland'

https://online.bruns.de/de-de/artikel/2016/acer-platanoides-cleveland

Freemanii-Ahorn
Acer x freemanii ‚Autumn Blaze

EIGENSCHAFTEN
Kronenform: breit, eirund
Kronenstruktur: geschlossen
Höhe: 10 - 12 m
Breite: 7 - 8 m
Winterhärtezone: 5A - 9B

STANDORT
Windfestigkeit: verträgt stärkeren Wind, verträgt Seewind
Bodentypen: Löss, Ton, Torfboden, schwerer Kleiboden, leichter Kleiboden, sandiger Boden, lehmiger Boden, alle Bodentypen
Nährstoffgehalt: einigermaßen nährstoffreich, nährstoffreich |
Bodenfeuchtigkeit: feucht, nass
Lichtbedürfnis: Sonne, Halbschatten, Schatten
pH-Wert: sauer, neutral, basisch (6.0 - 8.0)
Wirtspflanze/Futterpflanze:
Bienen, Schmetterlinge, Nektarwert 5, Pollenwert 5
Extreme Umgebungen: verträgt Streusalz, verträgt Trockenheit, verträgt
Luftverschmutzung, verträgt Hitze

Saisonfarben

JAN DEZ

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

https://plants.gertens.com/12070009/Plant/26/Autumn_Blaze_Maple/
https://kiefernursery.com/product/acer-x-freemanii-jeffersred/

Trauerweide
Salix alba

EIGENSCHAFTEN
Kronenform: breit, trauerförmig
Kronenstruktur: halboffen
Höhe: 15 - 20 m
Breite: 20 - 25 m
Winterhärtezone: 5A - 9B

STANDORT
Windfestigkeit: verträgt stärkeren Wind
Bodentypen: Löss, Ton, Torfboden, schwerer Kleiboden, leichter Kleiboden, sandiger Boden, lehmiger Boden, alle Bodentypen
Nährstoffgehalt: nährstoffreich
Bodenfeuchtigkeit: feucht, nass, sehr nass
Lichtbedürfnis: Sonne
pH-Wert: sauer, neutral
Wirtspflanze/Futterpflanze: Bienen, Schmetterlinge
Extreme Umgebungen: verträgt Trockenheit, verträgt kurzfristige Überflutung

Saisonfarben
JAN DEZ

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

https://www.bauer-baumschulen.ch/de-ch/pflanzenshop/alleebaeume/salix-sepulcralis-x-chrysocoma

https://www.ebben.nl/de/treeebb/saschrys-salix-x-sepulcralis-chrysocoma/

5.6 WOHNEN AM PARK AUMÜHLE SÜD

Das Quartier am Park soll sich auf der von der IGEWO erworbenen Fläche in das städtische Grünsystem integrieren. So ist die Erschließung bewusst als eine von mehreren Möglichkeiten durch das neue Wohnquartier gelegt. Die fußläufige Durchgängigkeit für die Öffentlichkeit und die Einbettung in den Park spielen eine zentrale Rolle. Eine Annährung oder Angleichung der Oberflächenbeläge der Wege an die Beläge im Park stärkt die Einheitlichkeit. Auch die Bewohner profitieren ihrerseits von der Lage im Park und dem weiten Blick ins Grüne.

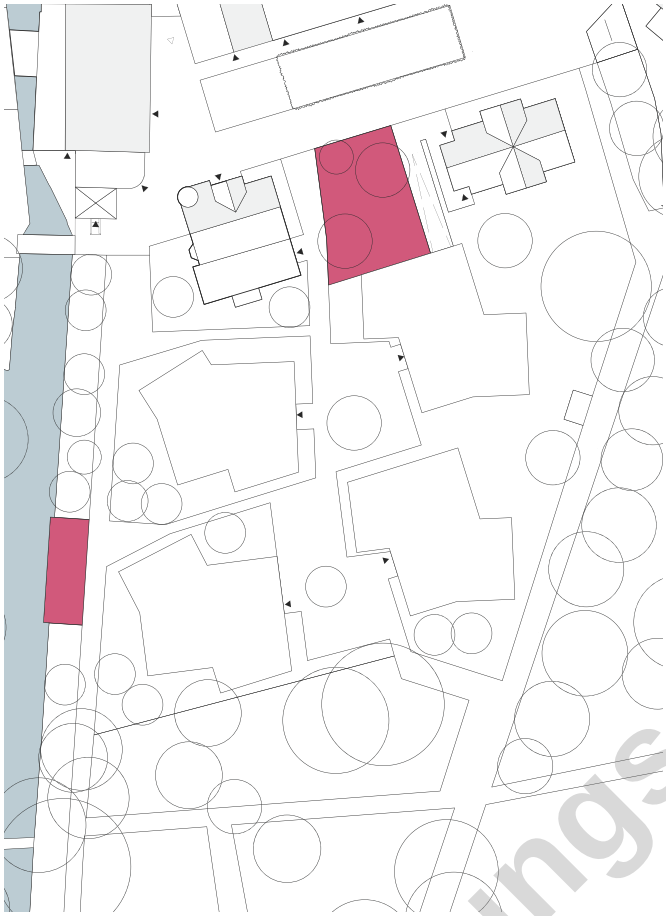
Für die Zonierung der dem Wohnen zugeordneten Freiräumen gegenüber den öffentlichen Parkflächen sind zwei Instrumente vorgesehen - die topografische Modellierung, die sich vom eher flachen Park absetzt, und die intensive, biodiverse Bepflanzung, bestehend aus Stauden, Sträuchern, Blumenzwiebeln und Bäumen. Letztere ist als eine flächendeckende Pflanzung konzipiert, in der Mulden für die Versickerung des Niederschlagwassers integriert sind.

Die zentrale Nord-Süd-Achse durch das Quartier ist als eine kommunikative Achse gedacht, in der die wohnungsnahen Spielplätze nachgewiesen sind. Eine Abweichung oder Verlegung dieser Spielplätze in die übrigen Freiräume des Quartiers ist nur dann zulässig, wenn der kommunikative Charakter der Achse erhalten bleibt und der Versiegelungsgrad nicht erheblich verschlechtert wird.

Planungs- und Bauausschuss 14.11.2023



QUARTIERSEINGÄNGE



Zwei besondere Orte im Quartier bedürfen besonderer Gestaltung:

1. Die historische Villen Bullachstraße 25 und 27 bilden, gemeinsam mit dem dazwischen liegenden Freiraum das Gesicht des Quartiers zum Aumühlenplatz. Hier ist besondere Abstimmung mit dem Denkmalschutz notwendig.
2. Der Werkskanal bildet die westliche Flanke des Quartiers. Etwa auf mittlerer Höhe ist ein Zugang zum Wasser verortet. In Kombination mit der notwendigen Aufweitung des Weges als Aufstellfläche für die Feuerwehr ergäbe sich hier eine Balkonsituation.

Planungs- und Bauausschuss 16.12.2025



Villen an der Bullachstraße
Bild : Stadt Fürstenfeldbruck



Terrasse am Wasser Landesgartenschau Rosenheim
Planung: A24 landschaftsarchitekten
Bild : Doron Stern



Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023


Asphalt oder flächiger Belag z.B. wassergebundene Wegedecke
Staudenpflanzung
Lockere, unregelmäßige Baumreihe
Baumgruppe unterschiedlicher Gehölze
Sitzbank
Staudenbeet oder Urban Gardening
Wasserblick
Fläche für die Feuerwehr
Welcomeplatz
zentrale Nord-Süd-Achse
Kanalbalkon
Fahrräder
Versickerung
Staudenpflanzung
Rasen / Stadtpark
III
III
M 1:250
Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

WEGESYSTEM, MIT DEM PARK VERFLOCHTEN



https://landezine.com/square-jacques-de-bollardie-re-nantes-by-map-paysagistes/

Welcome-Plätze sind kleine Aufweitungen an den Quartierseingängen.

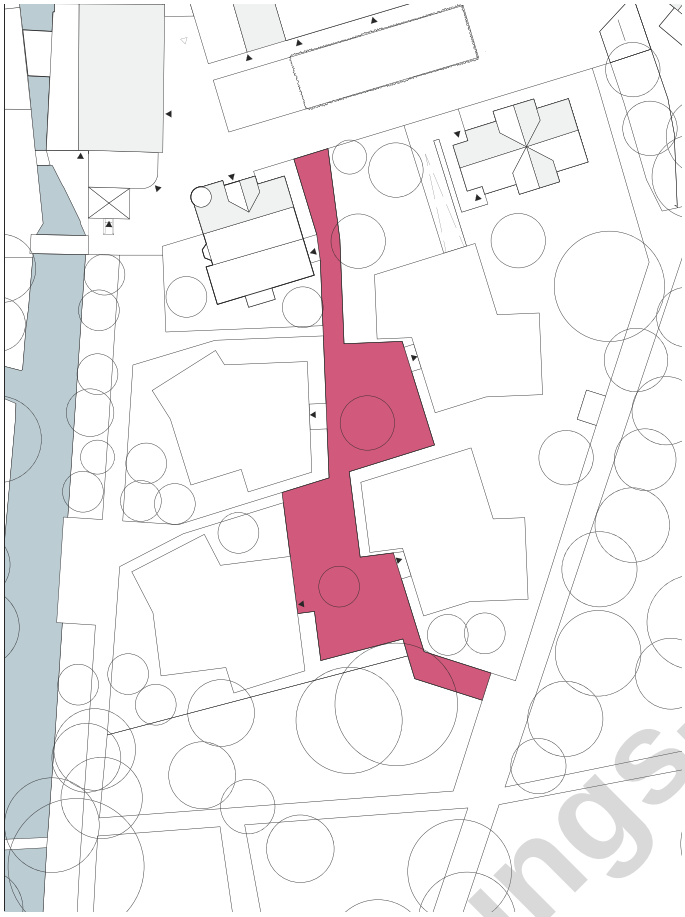
Es sind Orte für Kommunikation und gleichzeitig Übergangszonen zwischen den öffentlichen Flächen und dem halböffentlichen Quartier.

Sitzmöglichkeiten und etwas erhöhte Vegetation schaffen einen angemessenen Raum für eine kurze Verweildauer.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Square Jacques de Bollardière in Nantes
Planung: Map Paysagistes
Bild : J-D Billaud

NACHBARSCHAFTSACHSE



Zielsetzung: aktive soziale Quartiersachse
Erschließung und Begegnung

An der zentralen Quartiersachse liegen alle Hauseingänge. Die Aufweitungen sind als Flächen für die Gemeinschaft konzipiert. Hier können zum Beispiel die notwendigen Spielbereiche für Kleinkinder platziert werden, oder andere kommunikative Elemente (Treffpunkt für Jung und Alt, Urban Gardening, o.ä.).

Freistehende Kleinarchitektur für die Unterbringung von Müll oder geschlossene Strukturen für Fahrräder sind hier nicht erwünscht.

Bewohner bauen gemeinsam die Quartierstafel am Yizhak Rabin Platz in Köln
Planung und Bild : Atelier Le balto

https://www.lebalto-leblog.eu/wp-content/uploads/2017/10/Y-bau-kl.jpg

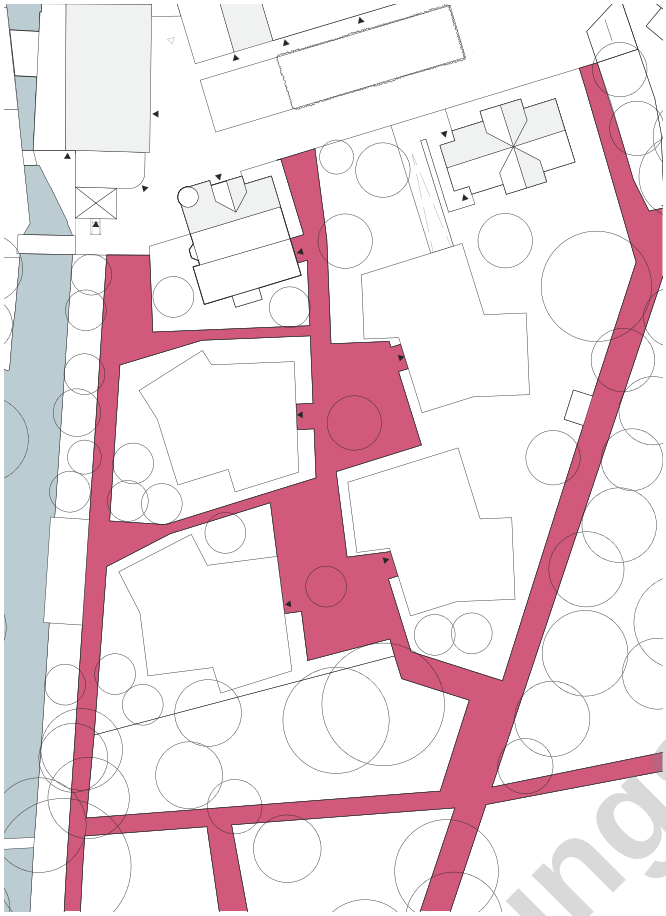
https://www.ganz-la.ch/arbeit/projekte/projekte-detail/?tx_japroject_pluginproject-detail%5Bproject%5D=38&tx_japroject_pluginprojectdetail%5Baction%5D=detail&tx_japroject_pluginprojectdetail%5Bcontroller%5D=Project&cHash=cd31e3f0282eaea9ced64e42bc6a08d9

Wohnsiedlung Rautistrasse in Zürich

Planung und Bild:
Ganz Landschaftsarhcitektur

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

GEHÖLZVIELFALT IM QUARTIER



Zielsetzung: Einbindung in den Stadtaprk
Durchlässigkeit durch den Quartier ermöglichen

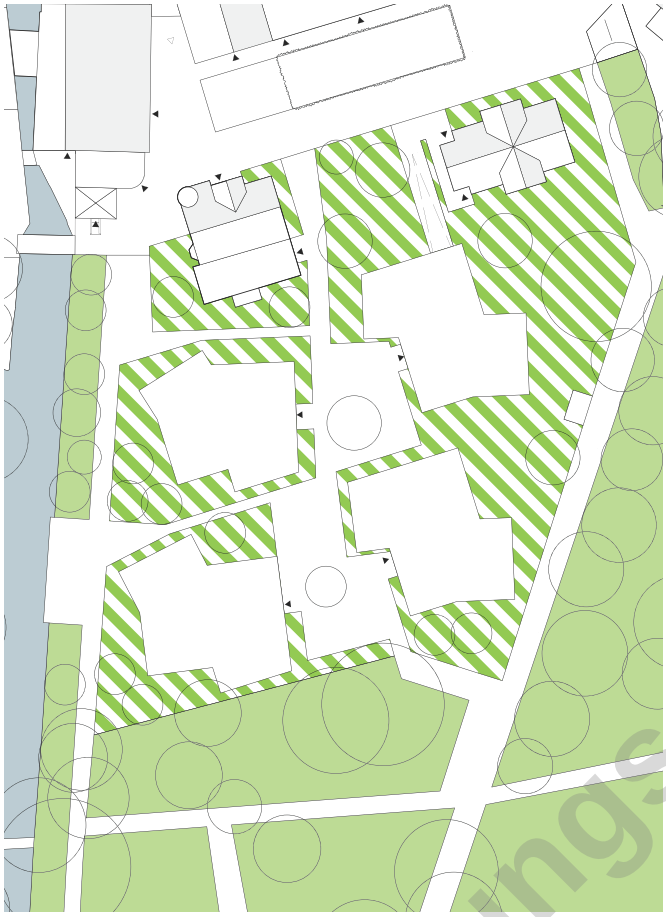
Das neue Quartier ist im Wegenetz des Stadtparks eingebettet und die Erschließung ist im Wegenetz des Parkes integriert. Der Bereich ist ohne Barrieren durchquerbar.

Planungs- und Bauausschuss 12.2023



Die Materialität der Wege ist entweder der des Parkes anzugleichen oder eine Ähnlichkeit herzustellen (z.B. Asphalt zu Asphalt). Alternativ möglich wären andere fugenlose Oberflächen (also kein Pflaster, o.ä.), wie wassergebundene Wegedecke in ähnlicher Farbe.
Stadtpark Fürstenfeldbruck
Bild : Doron Stern

ZONIERUNG DURCH VEGETATIONSFLÄCHEN





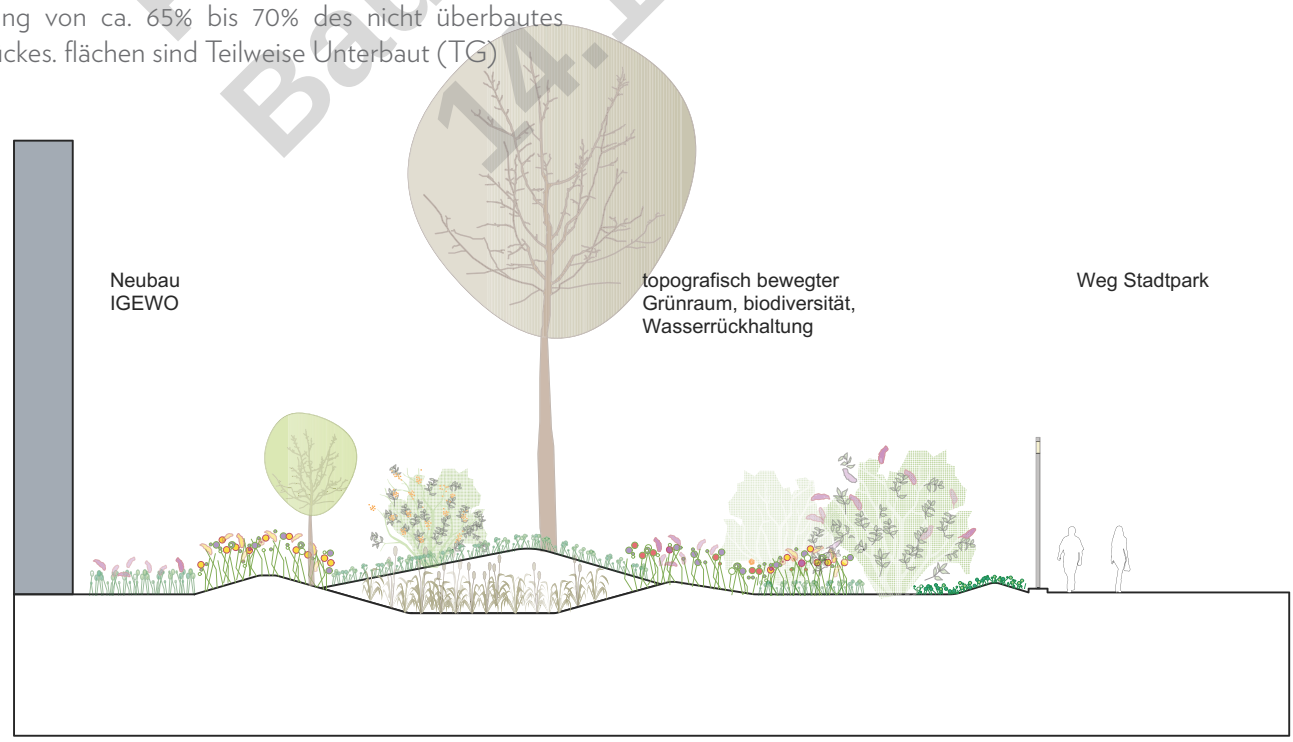
Flächige Staudenpflanzungen, auch unter Einsatz von strukturgebenden Sträuchern (solitär oder in Gruppen) sorgen für eine große Artenvielfalt.

In Kombination mit der Geländemodellierung kann die Pflanzung als Zonierungselement zwischen dem Park und dem privaten Grundstück verwendet werden. Die Intensität und Wuchshöhe zeigen Grenzen auf eine freundliche, jedoch nicht abweisende Art.

Bei Realisierung auf der Tiefgaragendecke ist eine Mindesteinbauhöhe von 60cm zu beachten. Bei Baumstandorten ist die Überdeckung auf mind. 120cm zu erhöhen. Eine Erdgebundene Baumpflanzung wird bevorzugt.

Zielsetzung:
-Vielfältige Begrünung und gestalterische Integration von Retentionsflächen.
-Zonierung der privaten und Halböffentlichen Flächen gegenüber dem Park
-Begrünung von ca. 65% bis 70% des nicht überbautes Grundstückes. flächen sind Teilweise Unterbaut (TG)

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023





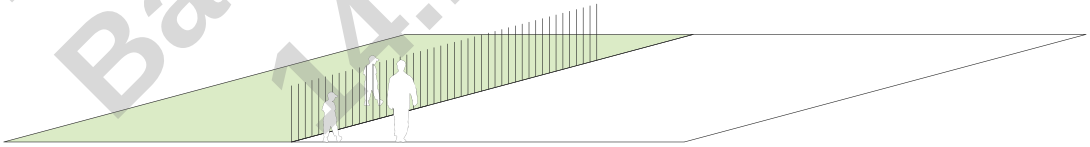
Flache Einfassung, Sitzrand oder nur Pflanzung und Geländemodellierung sind als Zonierungselement zulässig.

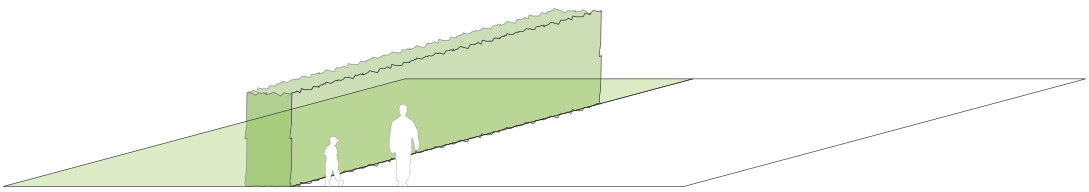


Bild : Doron Stern

Beispiel einer Einfassung mit integrierter Sitzfläche

Keine hohen, linearen Strukturen wie Zäune oder Hecken sind als Zonierungselement zu verwenden.





Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

„Wohnen im Park“ - Quartier als Erweiterung des Parkes.
Die Intensität der Pflanzung markiert den Übergang.



St. Johannes am Goldsteinpark, Frankfurt a.M.
Planung: stern landschaften
Bild: Doron Stern



Bild : Doron Stern

Planungs- und Bauausschuss 14.12.

https://landezine.com/salviapark-en-magnolia-park-waalwijk-by-burobol/

Eine Geländemodellierung vor Wohnhäusern zoniert zwischen privater und öffentlicher Nutzung.

Salviapark en Magnoliapark in Waalwijk
Planung und Bild: Burobol

ZONIERUNG DURCH VEGETATIONSFLÄCHEN UND TOPOGRAFIE

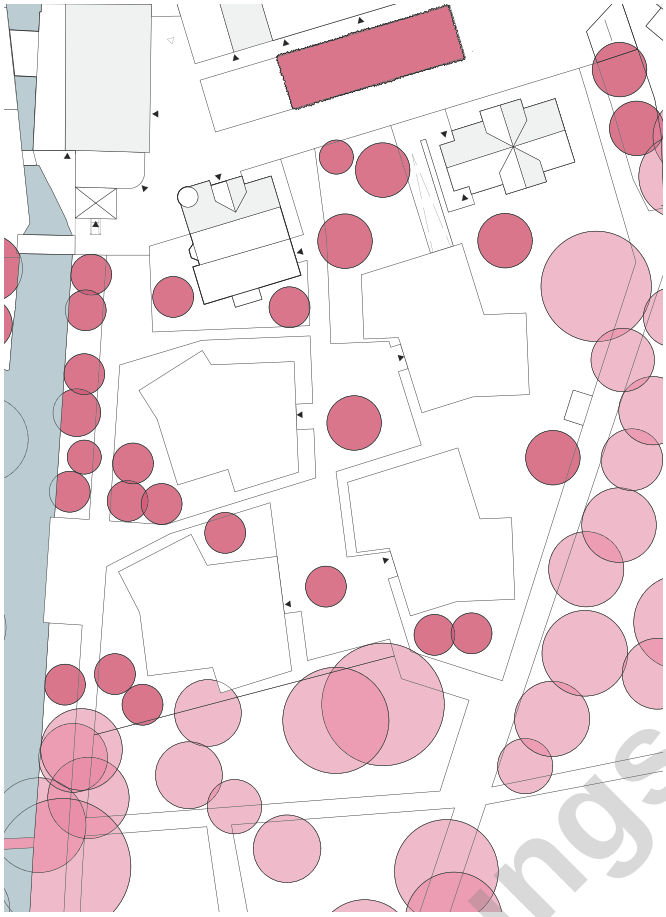


Wohnstift Haus Lörick, Düsseldorf
Planung: stern landschaften
Bilder: Doron Stern

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Versickerungsmulden sollen in die Pflanzung mit einbezogen und topografisch integriert werden. Die Verwendung von Findlingen und Felsen schaffen zusätzlichen Lebensraum für Kleintiere und Insekten.

Helix Innovation Quarter,
Newcastle upon Tyne
Planung: Gillespies
Bilder : Giles Rocholl



Neupflanzung

Bestandsbaum

Zielsetzung:

- Erhalt von möglichst vielen Bäumen für einen gewachsenen Charakter und positive umweltbezogene Aspekte sowie Kühlung durch Verdünstung, Schattenspende
- Ergänzung des Bestandes durch resiliente Baumarten

Eingerahmt vom alten Baumbestand des Stadtparkes soll die Neubepflanzung ebenso einer diversen Gehölzauswahl folgen.

Baumstellungen im Quartier als Solitäre, als kleine Gruppen oder als lockere Reihe am Kanal.

Die Baumvielfalt verspricht Biodiversität sowie Artenvielfalt. Bei der Gehölzauswahl sind neben den gestalterischen Aspekten wie Größe, Habitus und Laubfarbe auch Aspekte wie Duft und Insektenattraktivität zu berücksichtigen.

Für die resiliente Pflanzung können auch nicht einheimische, sogenannte Klimabäume verwendet werden. Auf eine Mindestqualität von StU 30-35 ist zu achten, damit eine entsprechende Größe der Gehölze garantiert werden kann.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023



Baumbestand im Stadtpark
Bildrechte; Stadtfürstenfeldbruck

5.7 AUMÜHLE NORD

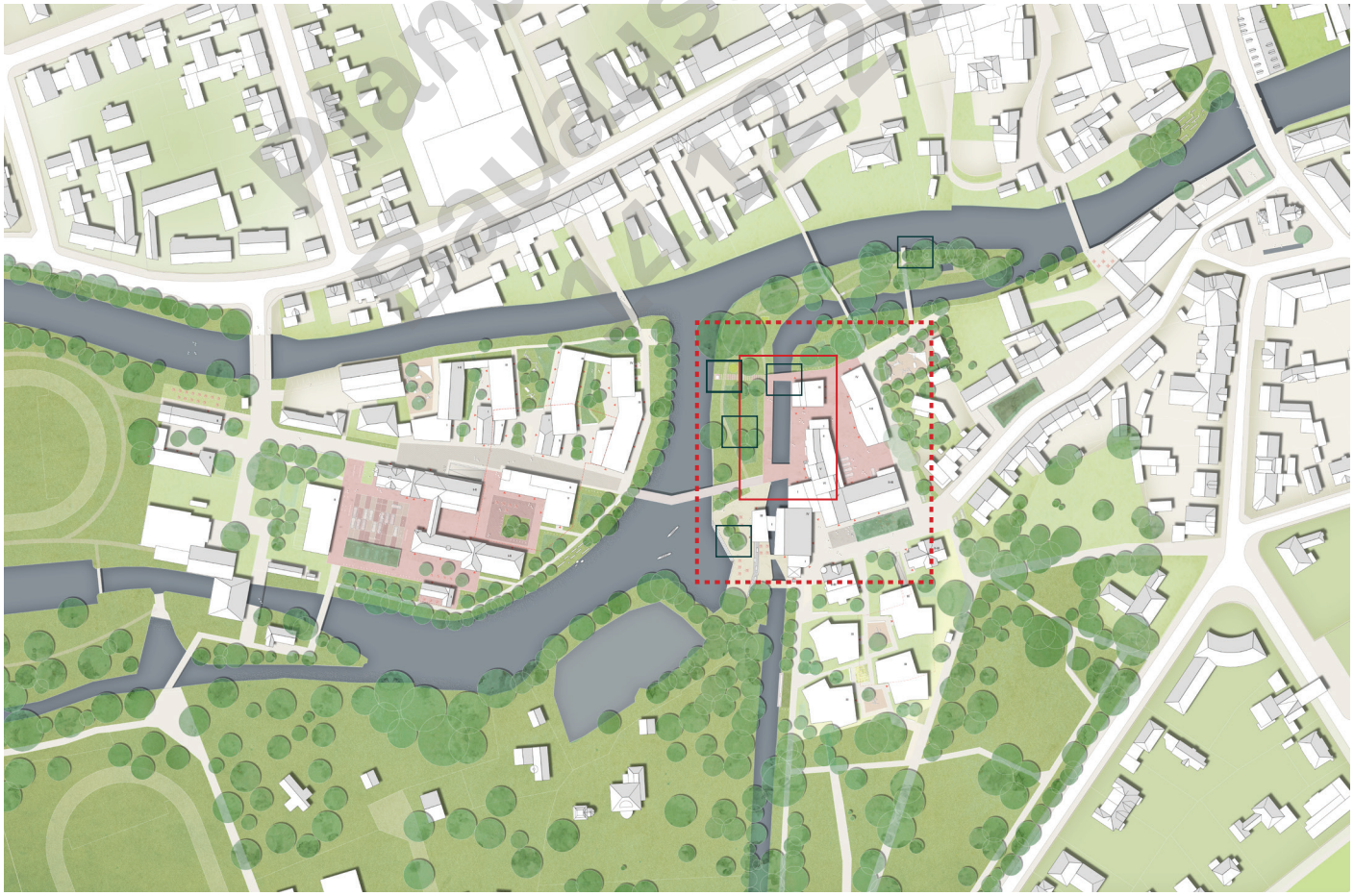
Der Bereich der Aumühle Nord besteht aus diversen, teils sehr unterschiedlichen Teilbereichen, dem Kreativhub mit Bibliothek, Wohnnutzungen und Fab-Lab, dem westlich angeschlossenen Werkskanal, der hier wie ein Bassin eingefasst ist, dem Aumühlenplatz als Scharnier zu dem südlich gelegenen Quartier, der als Kopf der Bullachstraße fungiert, in der Spange Leonhardsplatz - Leonhardskirche, mit der Bibliothek als öffentlichem Anker, der Kneipinsel als grüne Oase, die im Gegensatz zum strengen Bassin in lockerer Gestaltung eingefasst wird sowie dem öffentlichen, zentralen Spielplatz für das gesamte neue Quartier.

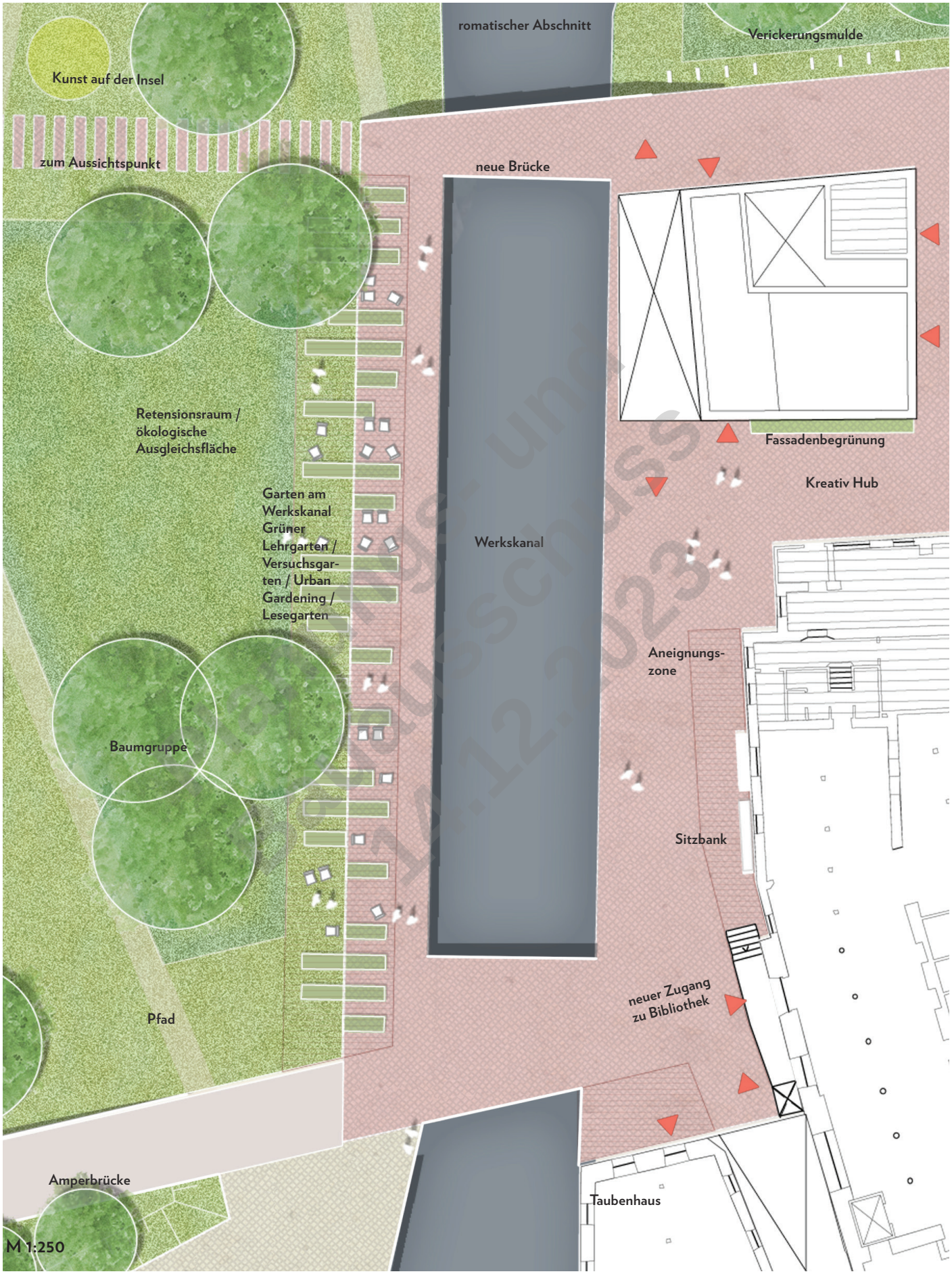
Der Hof des FabLabs soll so frei wie möglich bleiben, um das Auslagern der Arbeit ins Freie oder die spontane Aneignung von Flächen zum Beispiel für gemeinschaftliche Feste oder Workshops zu ermöglichen. Zudem sind die Flächen im Wesentlichen als Verkehrsflächen für Rettungswege freizuhalten.

Der Werkskanal hingegen kann als Erholungsraum für die Mitarbeiter und Besucher des FabLabs und als erweiterter Leseraum der Bibliothek verstanden werden. Mit seiner Ausrichtung nach Westen und der exklusiven Lage am Gewässer ist hier eine hohe Nutzungsdichte zu erwarten. Durch die Positionierung von zwei neuen Brücken ist der Kanalabschnitt „eingerahmt“ und wirkt wie ein Wasserbecken. Die Kneipinsel bildet hierzu einen Kontrast, der die Strenge auflockert. Wesentlich in diesem Gebietsabschnitt ist der Zugang zum Wasser, der Aufenthalt am Werkskanal ohne Brüstung, die Aufwertung der Kneipinsel sowie die Ausbildung des Retentionsraums als ökologische Ausgleichsfläche.

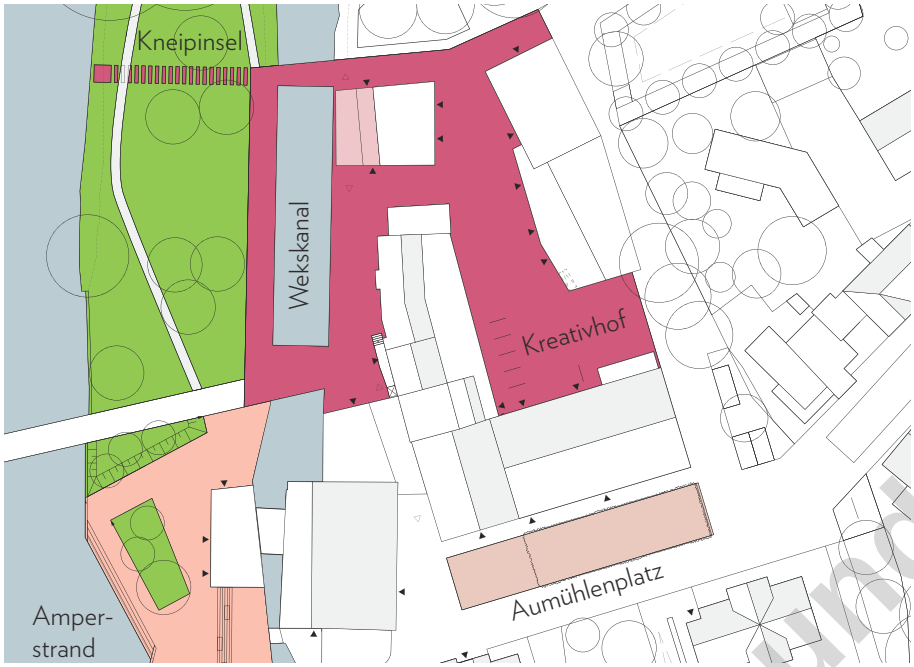
Für den öffentlichen Spielplatz dienen folgende Hinweise: Eine natürliche Beschattung durch Bäume und die Entwicklung eines eigenen Themas sind Entwurfsaufgabe. Als mögliches Thema, das gut zum Quartier passen würde, kann man Wasser, Flusslandschaft und Überflutung vorschlagen. Da es sich um die zentrale Spielfläche handelt, empfehlen wir einen Wettbewerb, um einen generischen Standardspielplatz mit Sortimentsspielgeräten zu vermeiden.

Planungs- und Bauausschuss 14.11.2023





Entwurf und Ausschuss 14.12.2023



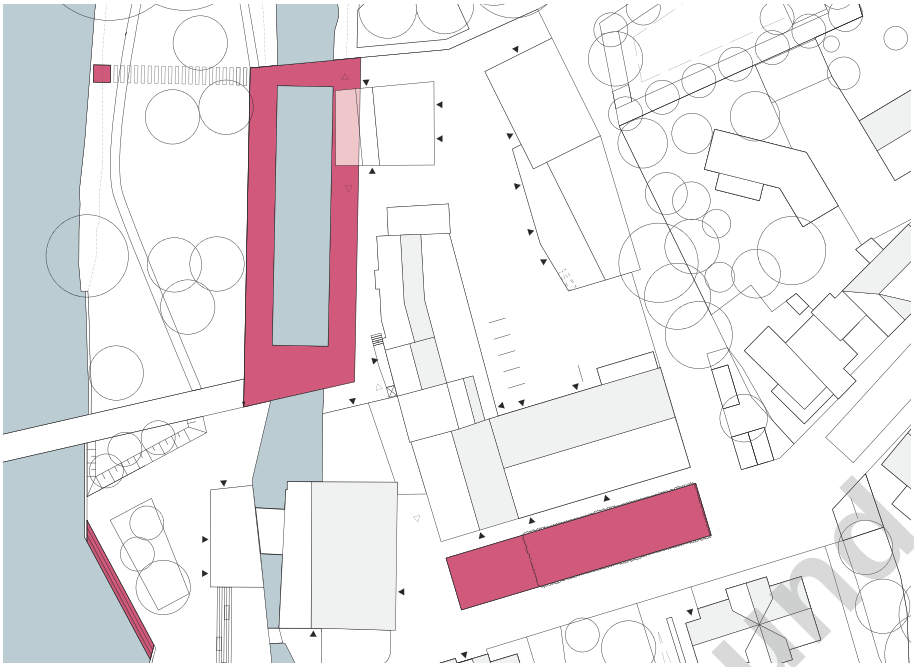
Vier Unterbereiche am Vertiefungsbereich Aumühle Nord:

- Aumühlenplatz als Auftakt für den gesamten Entwicklungsbereich „Aumühle und Lände“.
- Kreativhof mit dem angeschlossenem Werkskanal
- Kneipinsel mit der Ökologischen Ausgleichfläche
- Amperstrand am Hauptgewässer.

Planungs- und Bauausschuss 12.2023



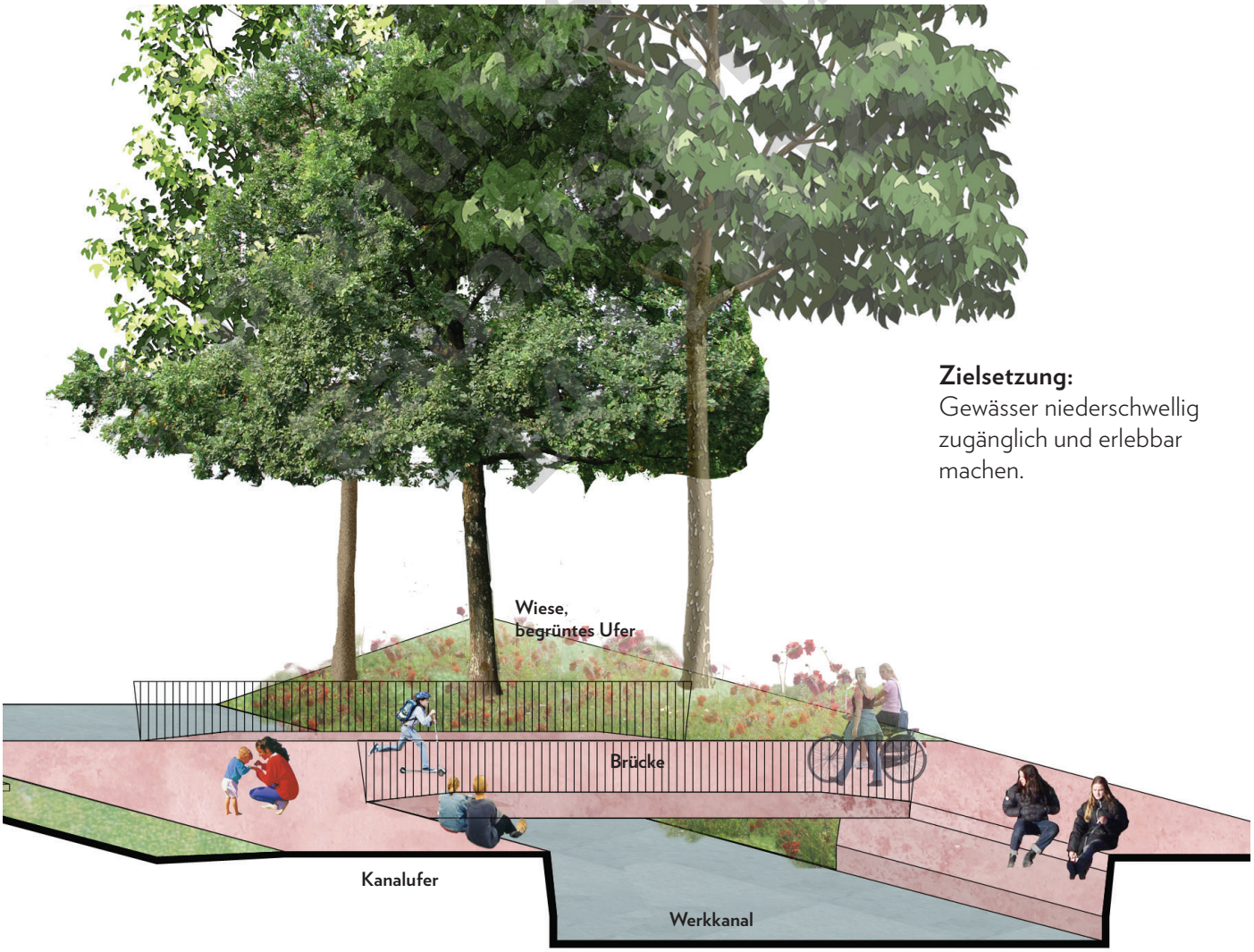
Aufsicht M 1:100



Der eingefasste Kanalabschnitt ist ähnlich wie die Intarsie am Aumühlenplatz dimensioniert. Die Wiederholung der langgestreckten Situation mit ganz unterschiedlichen Inhalten schafft eine gestalterische Spannung.

Der Kanal ist historisch stark eingerahmt. Dies wird beibehalten. Die Vornutzung in industrieller Zeit bleibt sichtbar, wie ein eingerahmtes Bild. Der „Bilderrahmen“ besteht aus der Uferbefestigung und zwei Brücken.

Während hier der Aufenthalt am Rande des formalen Rechteckes ist, bildet das Baumdach am Aumühlenplatz einen Raum nach oben, in die dritte Dimension.



Zielsetzung:
Gewässer niederschwellig zugänglich und erlebbar machen.

Schnitt M 1:100

Werkhof
Farbe am Boden und Ausstattung



Kunstaktion zur Zwischennutzung des Aumühlenplatzes

Fürstenfeldbruck
Bild: Doron Stern

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023



(temporäre) Möbelierung des Werkhofes

Documenta Kassel
Bild: Doron Stern

Garten am Werkskanal

Referenz: Pflanzen-Partitur in Hamburg
Entwurf und Bild: Atelier le balto

https://www.lebalto-leblog.eu/pflanzen-partitur-hamburg-mitte/



Bienenstöcke

Bild: Doron Stern



Amperstrand

Flussterrasse in Kopenhagen
Bild: Kathrin Herz

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2021

Pflückgärten
Essen
Entwurf und Bild: Atelier le balto

https://www.lebalto-leblog.eu/pflueckgaerten_essen/

Die Brücken des Werkskanals bilden eine gestalterische Einheit und setzen sich von der Hauptbrücke über die Amper ab.



Planungs- und Bauausschuss 12.12.2023



Blick von der Kneipinsel in Richtung Werkskanal (Wettebwerbsdarstellung)



Zielsetzung:
Raumbildung durch Baumstruktur, Schattenspende, Ort für Aufenthalt und Aktivität

Auf der Kneipinsel sollen Bäume erster Ordnung verwendet werden. Wichtig dabei ist, dass sie zeitweise Staunässe und Überflutung ebenso vertragen können wie Trockenstress. Der Bereich westlich des Werkskanals dient neben dem ökologischen Ausgleich auch als Retentionsraum für die Amper.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2021

rechts: Wassergebundene Wegedecke schafft einen „weichen“ Platz

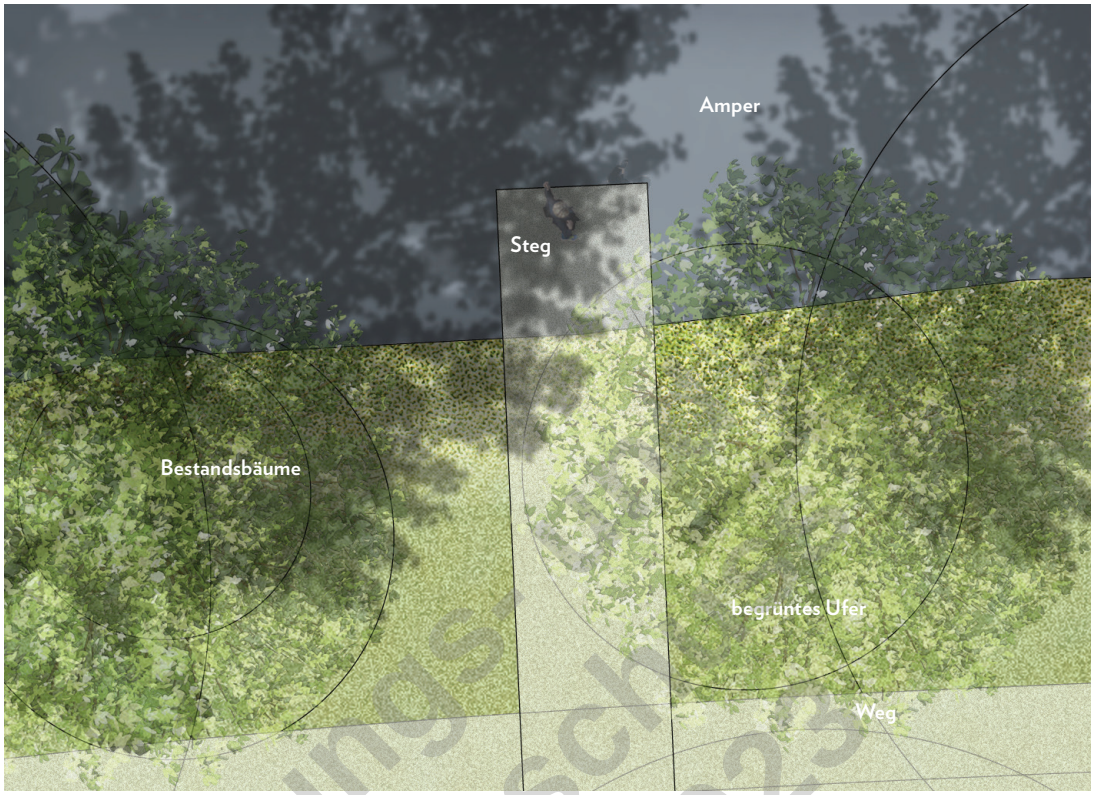
unten: Ein Baumdach vor der Bibliothek bietet Schatten und Platz für Aufenthalt. Linden (Blüten, Bienenwirt und feiner Duft) oder Rosskastanien können hier beispielweise eingesetzt werden.



Bild : Doron Stern



Bild : Doron Stern



Aufsicht M 1:100

Planungsstand
Bauausschuss
14.12.2023

Zielsetzung:
Gewässer niederschwellig zugänglich und erlebbar machen.

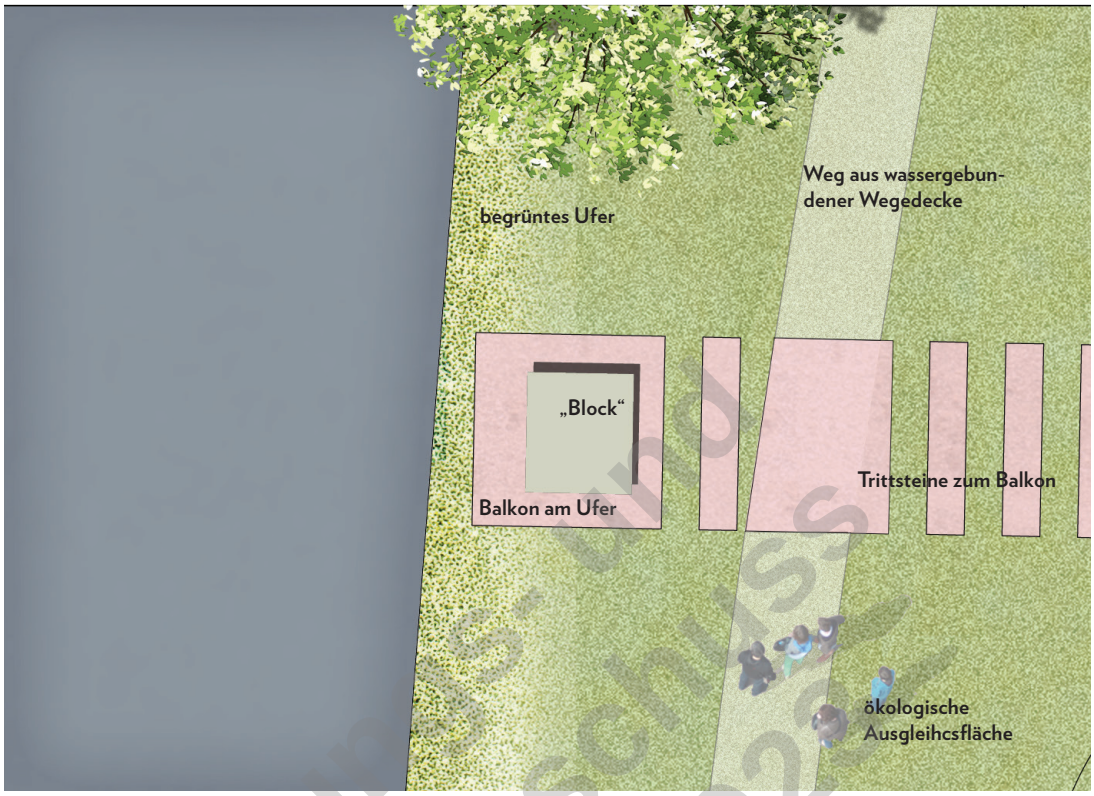


Steg am Wasser- Grün und Blau umrahmt

Bild : Doron Stern



Schnitt M 1:100



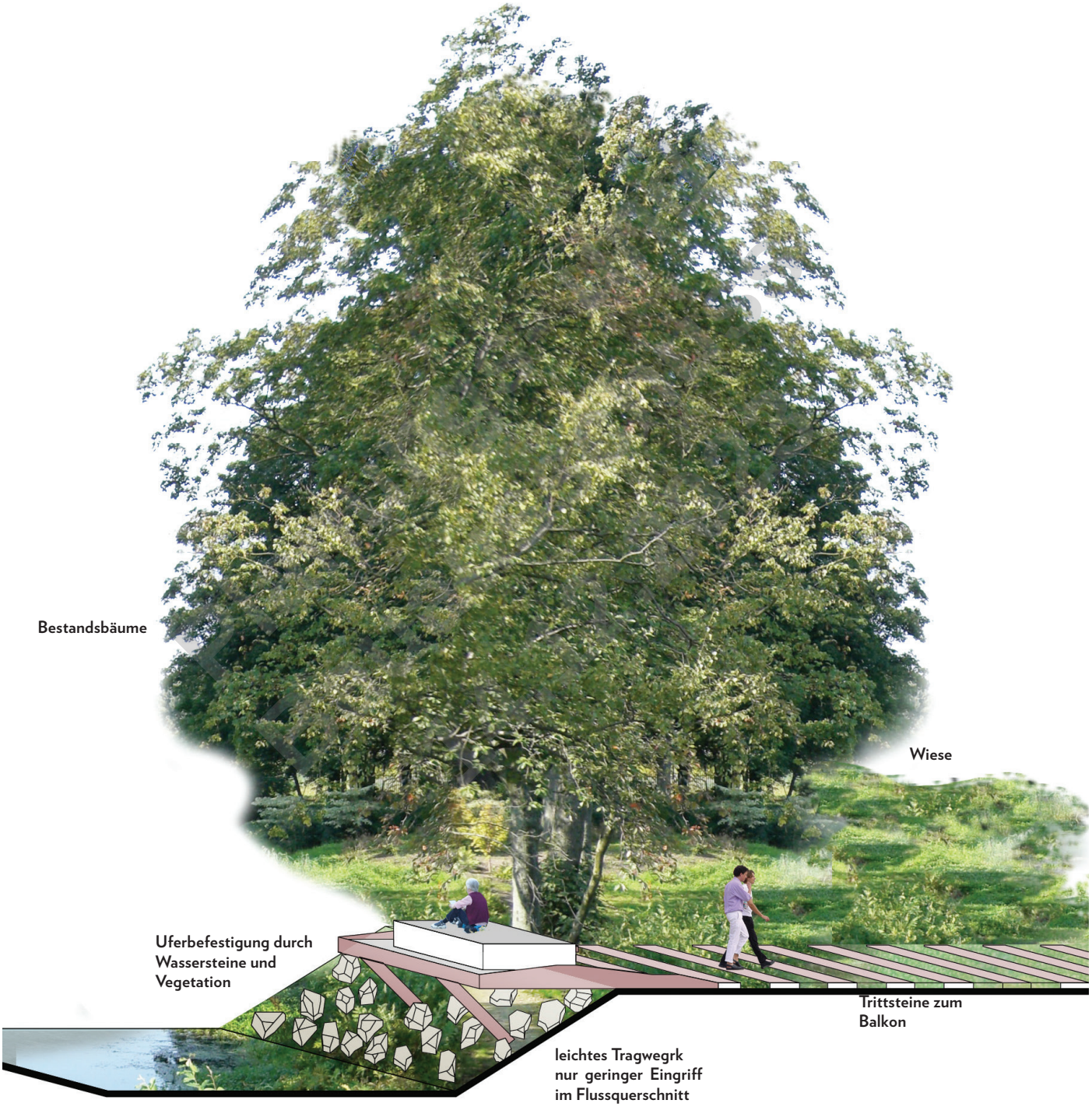
Aufsicht M 1:100

Planungs- und
Bauausschuss
14.12.2022



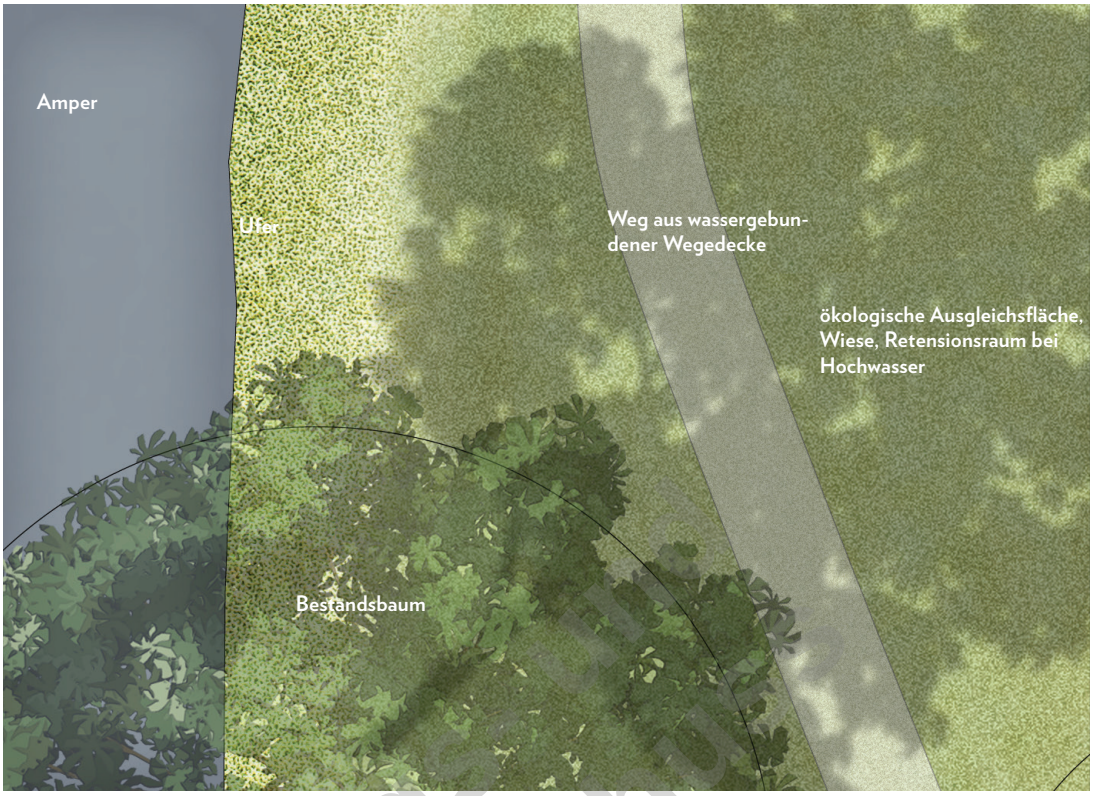
„Block am ende des Steges - Sitzen, Liegen. picknicken

Bild : Doron Stern



Schnitt M 1:100

ZUGANG ZUM WASSER



Aufsciht M 1:100

Planungs-
Bauausschuss
14.12.2023

Integration und Ausbau der Kunstwerke auf der Kneipinsel



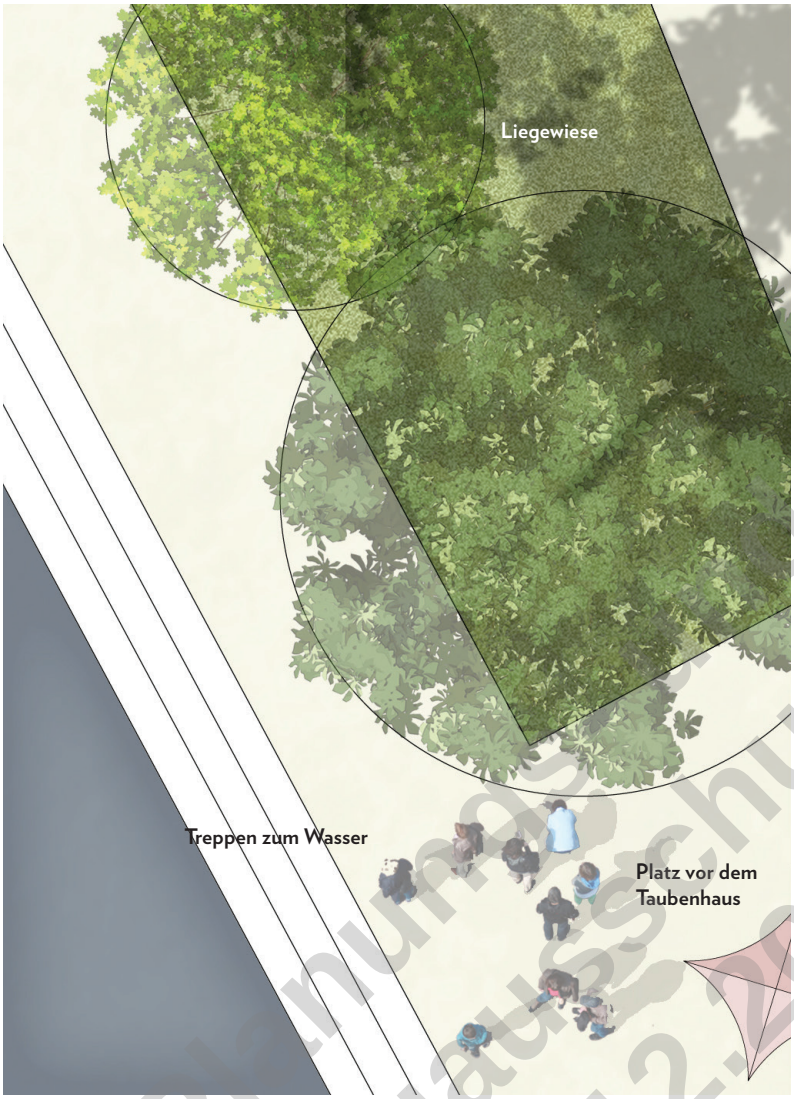
Bild : Doron Stern



Planung
Bauau
14.1

Schnitt M 1:100

ZUGANG ZUM WASSER



Aufsicht M 1:100

Planungsstand Bauausschuss 14.12.2023

aktives Gewässer

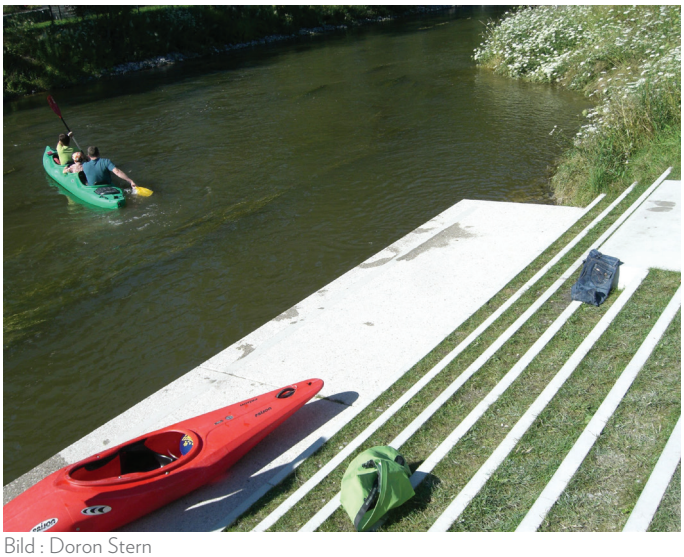


Bild : Doron Stern



Schnitt M 1:100

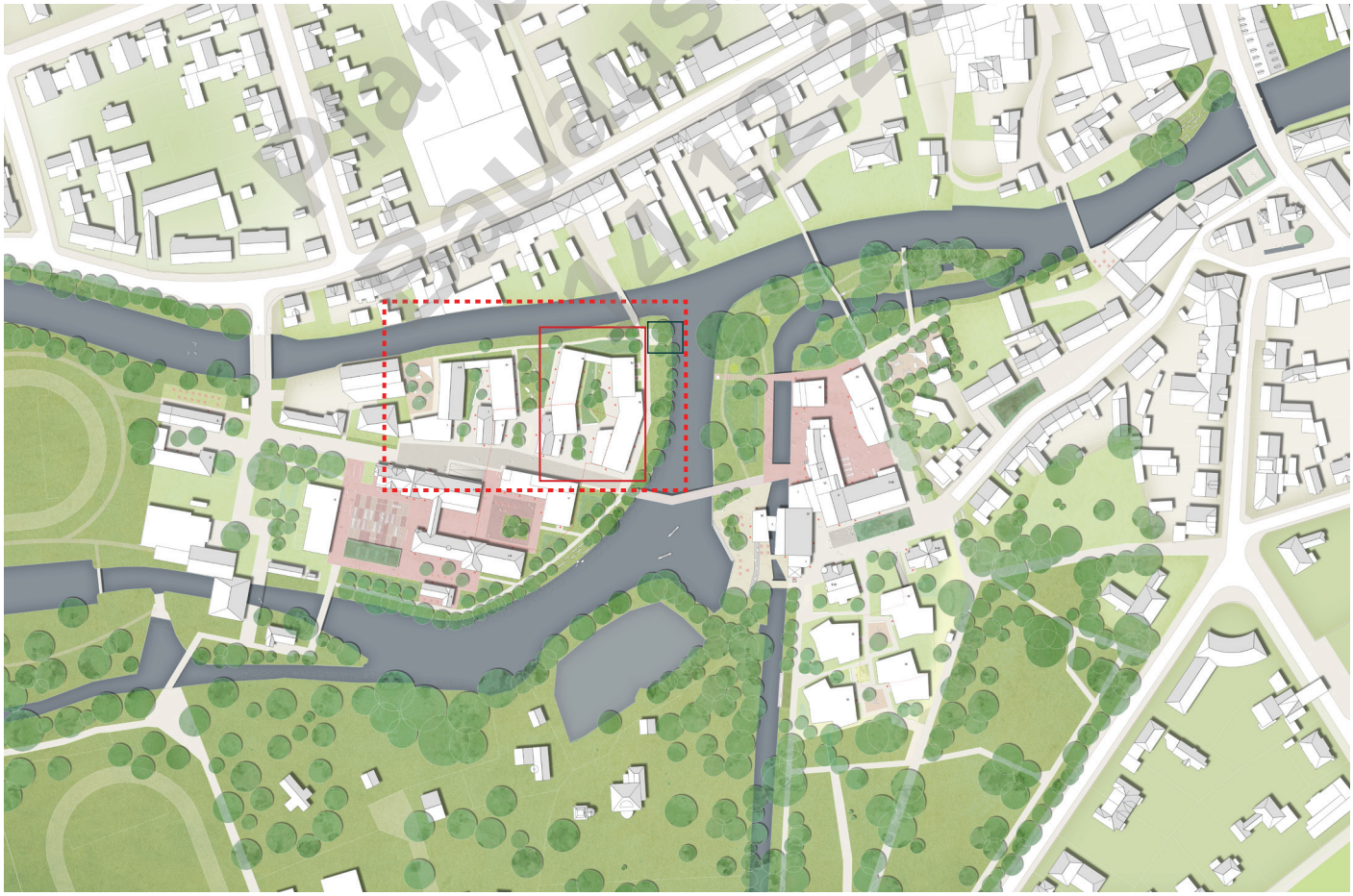
Planungs-
Bauaus-
14.12.

5.8 LÄNDE NORD

Umgrenzt wird Lände Nord von der Amper im Norden und Osten, von der vorhandenen Bebauung im Westen und einer neuen Gasse im Süden. Diese verbindet die Lände mit der Aumühle.

Es ist eine geschützte Lage, die überwiegend der Wohnnutzung dient, mit halböffentlicher Nutzung im Süden. Entsprechend ist der Versieglungsgrad hier so reduziert wie möglich zu halten. Die Hofsituationen sollen idealerweise als Gemeinschaftsraum für die Bewohne genutzt werden. Eine formale Abtrennung von privat genutzten Trassen ist nicht vorgesehen. Auf der bepflanzten Fläche können kleine Terrassen entstehen, jedoch ohne vertikale Abtrennungen. Das Thema der Versickerung wird hier in die Spielnutzung integriert, sodass keine wertvollen Flächen „brach“ liegen. Der Umgang mit dem Wasser ist auch hier charaktergebend.

Planungs- und Bauausschuss 14.11.2023





Planungsentwurf
Baueingabe
1.Entwurf 2023



Aneignung Bespielung der hausnahen Bereiche, Köln
Bild: Doron Stern



Aneignung Bespielung der hausnahen Bereiche, Amsterdam
Bild: Johannes Dachsel



Kunstautomat am Hauseingang



Aneingnung Bespielung der hausnahen Bereichen, Kyoto
Bild: Doron Stern

Planauss
12.20



Auf der Lände Nord spielen die Brücken und deren Zubringer eine wichtige Rolle. Eine Gasse verbindet beide Brücken - die neue Brücke über die Amper und die Schlachthofbrücke an der Schöngeisinger Straße.



Bespielung der Gasse mit Marktständen

Aosta
Bild: Doron Stern



Aneignung Bespielung der gebäudenahen Bereiche, Amsterdam

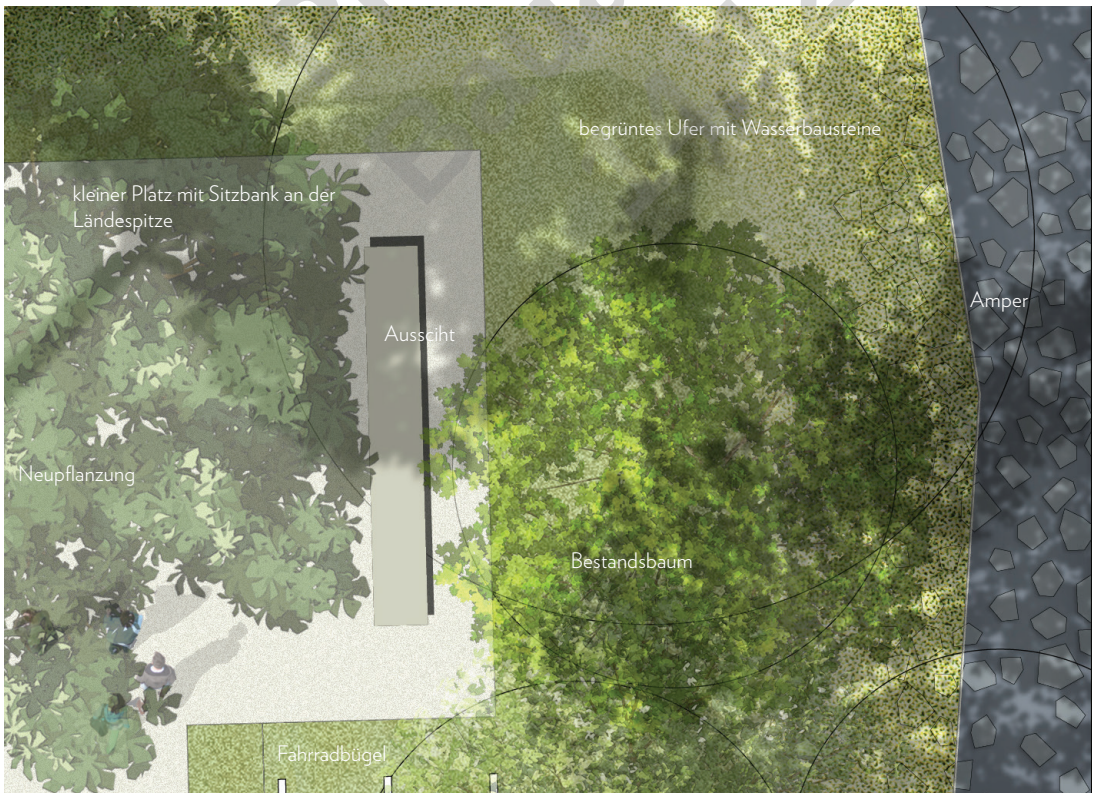
Bild: Johannes Dachsel

Planungsbüro Bauausschuss 12.10.



An der nordöstlichen Spitze der Lände treffen sich beide Wasserläufe der Amper. Den weiten Blick kann man vom neuen Platz an der Fußgängerbrücke genießen.

Planungs- und Bauausschuss 12.2023

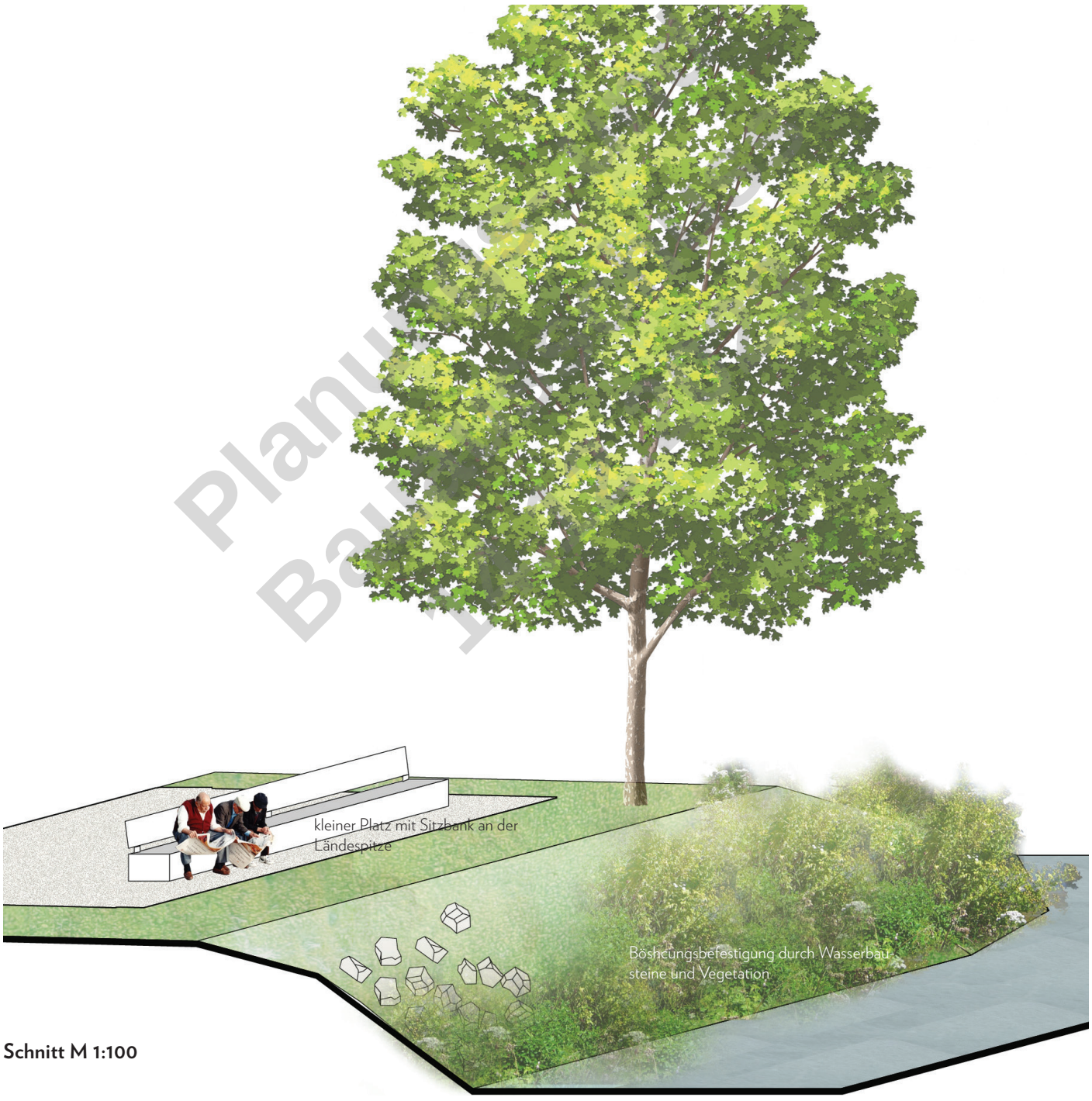


Platz an der Spitze an der Lande
Aufsicht M 1:100

Referenzbeispiel Pflaster-Intarsie:
Orlaplatz und Remsgarten in Lorch/Württemberg
Planung und Bild:
Franz Reschke Landschaftsarchitektur

Weitere Möglichkeiten Siehe Abschnitt „Oberflächen Pflaster“

https://www.franzreschke.de/arbeiten/oria-platz-und-remsgarten-5/



Schnitt M 1:100



Das östliche Amperufer ist von einer gewachsenen Baumstruktur geprägt. Das Wohnquartier Lände Nord ist möglichst unbefestigt zu gestalten und mit neuen Bäumen zu ergänzen.

Bäume zweiter Ordnung in den Höfen schaffen ein gutes räumliches Verhältnis zu den Baumkörpern.



Bewohner schmüken Ihren Lieblingsbaum und stellen Bänke und Stühle darunter. Nutzer „machen“ den Ort und beleben das Quartier

Bild: Doron Stern

Bauausschuss 14.12.2023



Spielplatz und Retentionsraum sind identisch, diese Mehrfachbesetzung von Flächen ist flächensparend und vielschichtig.

Bild: Doron Stern



Bild: Doron Stern

Trauerweide identitätsstiftend als typisches Gehölz am Gewässer

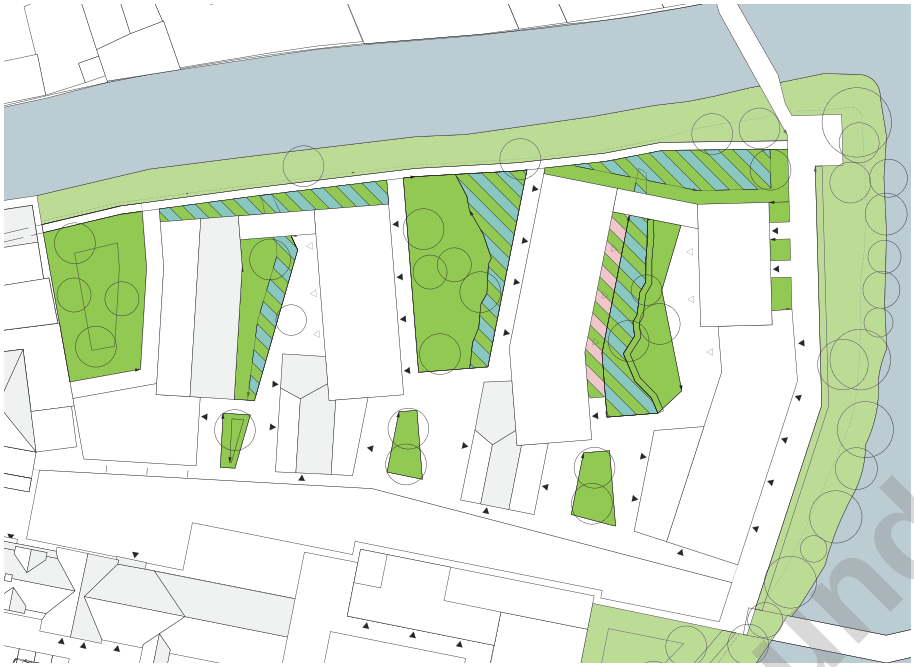
https://nuestraflora.com/c-arboles/salix-alba

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Das vorhandene Uferbild ist Abschnittweise von Bestandsgehölzen geprägt. der Baumbestand ist unbedingt zu erhalten und zu entwickeln. Es sind Gehölze erster Ordnung zu verwenden. Dabei ist die Böschungssicherung zu bedenken.

Bild: Doron Stern





Die starke Raumbildung durch die Gebäude übernimmt die Zonierungsaufgabe. Jeweils eine Einengung an der Südseite dient als „Filter“ zwischen dem öffentlichen und halböffentlichen Raum. Zäune, Mauern oder Hecken als lineare Gestaltungselemente sollen hier nicht verwendet werden.

Für Spielplatz und Kitabereich sollen eigene Spielkonzepte entwickelt werden. Themen wie Flusslandschaft oder die spielerische Integration der Retentionsmulden sind erwünscht. Wichtig ist flächeneffizient zu gestalten und Bereiche möglichst mehrfach nutzbar und somit flexibler zu gestalten.

Spielplatz im Park am Gleisdreieck, Berlin
Planung: Atelier Loidl
Bild: Doron Stern



Planungs- und Bauausschuss 12.2023

Grünflächen auf der Lände Nord dienen unter anderem auch für Versickerung des Niederschlagwassers.

Eine oberirdische Führung des Wassers in offenen Rinnen kann gestalterisch aufgenommen werden.



offene Wasserführung
Wolkenwerk Leutschenbach in Zürich
Planung und Bild: mavo landschaften

https://mavo.la/projekte/wolkenwerk



Versickerungsflächen sind spielerisch mit weiteren Funktionen zu ergänzen, sie sind gleichzeitig aktiv in die Nutzung und Gestaltung aufzunehmen, nicht als lediglich sonst „tote“ Versickerungsfläche zu betrachten.

Muldengestaltung Mellemrummet in Kopenhagen
Planung: BOGL København
Bilder: Anne-Sophie Rosenvinge

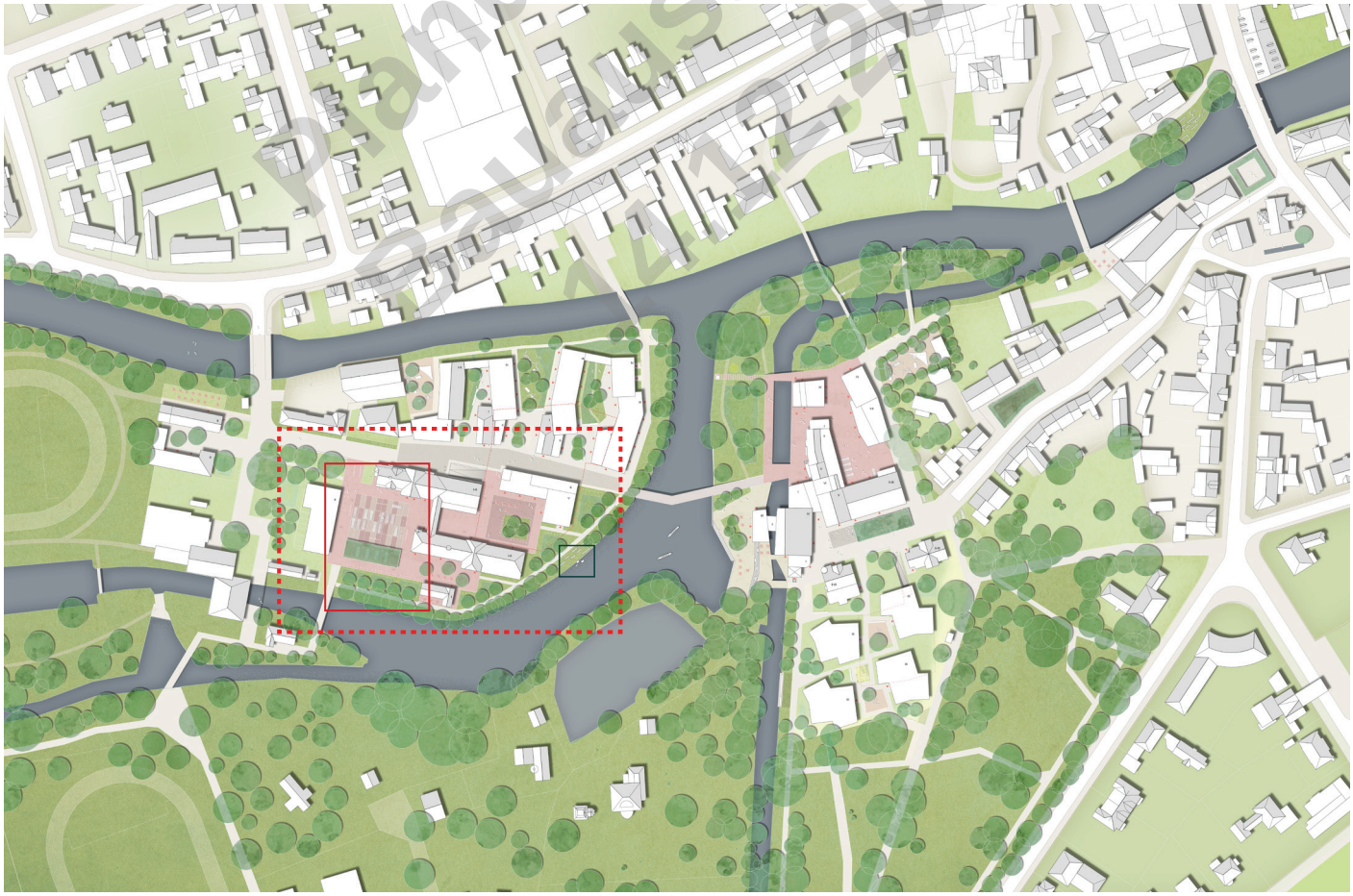
https://landezine.com/mellemrummet/

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

5.9 LÄNDE SÜD

Das Schlachthofgelände auf der Lände Süd ist vorwiegend von einer kulturellen Nutzung geprägt. Hier entsteht mit dem Festplatz der größte Platz im Quartier. Dieser ist doppelt besetzt, im Alltag als oberirdische Parkplatzfläche oder bei Veranstaltungen als Festplatz mit Bühne bzw. Ausstellern. Der Platz ist von drei Seiten durch die Schlachthofgebäude und das neue Parkhaus baulich begrenzt. An der vierten Seite im Süden liegt ein neuer Baumblock. Dort sind die Versickerungsmulden positioniert. Die Festplatzfläche ist als Intarsie durch großformatige Platten abgesetzt. Dies trägt zur Zonierung der motorisierten Verkehrsfläche bei. Der Musikhof ist durch die lockere Baumstellung und die gastronomische Nutzung (Bar, Café etc. in der Pferdemetzgerei) als Ort für kleinere Veranstaltungen durch Vereine (z.B. Subkultur) gedacht. Der Kreativhof ist ebenso eher freizuhalten und kann so von den umliegenden Nutzern angeeignet werden (z.B. als temporäres „Outdoor-Atelier"). Die Verwendung von recycelten Baustoffen im Freiraum stärkt den gewachsenen Charakter durch die bestehende, teils denkmalgeschützte Bausubstanz. Dies passt zur vorhandenen Struktur mit alten Bäumen am Amperufer.

Planungs- und Bauausschuss 14.11.2023




Denkmalgeschützte Mauer
Fußweg zum Sportlerhaus
Pflasterintrasie
Großformatplatten oder Pflasterfelder
Fahrradbügel
Pflasterung aus gebrauchtem Material
Zufahrt Parkhaus
Baumdach z.B. Linden oder Kastanien, darunter Stellplätze auf Splittfläche
Perspektivisch oder zu Veranstaltungen: Attraktiver Aufenthaltsraum unter Bäumen
Versickerungsmulden
Musikhof
Fahrradbügel
Neupflanzung Baumreihe
M 1:250
Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023



Ein langgestrecktes Baumdach parallel zu den Bauten des Schlachthofs bildet die südliche Raumkante des Festplatzes. Im ersten Schritt sind dort Stellplätze für Feste positioniert, oder in Zukunft ein Aufenthaltsort im Schatten.

Anders als die Platzfläche kann dieser Bereich mit Splitt belegt werden und eine weitere Ähnlichkeit mit dem Baumdach am Aumühlenplatz bilden.



Bild: Doron Stern

Geschnittene Bäume in Dachform schaffen klaren Raum auf dem Platz und markieren einen eigenen Bereich.



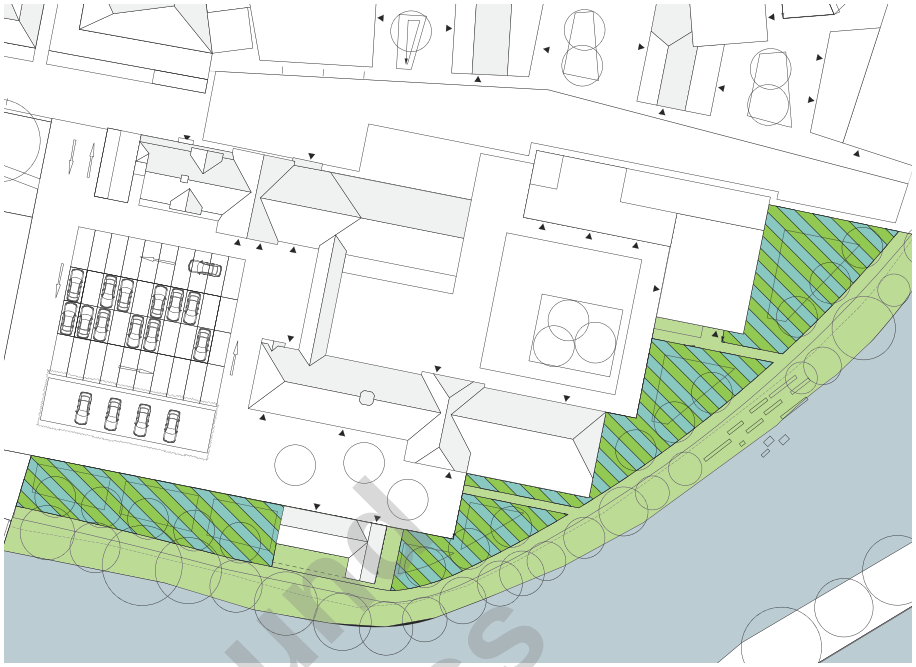
Bild: Doron Stern



Bild: Doron Stern

Planungs- und Bauausschuss 12.12

Das östliche Amperufer ist von einer gewachsenen Baumstruktur geprägt. Das Wohnquartier Lände Nord ist möglichst unbefestigt zu gestalten und mit neuen Bäumen zu ergänzen.



Bereich für Versickerung

offene Wasserführung Richtung Versickerungsmulden Wolkenwerk Leutschenbach in Zürich

Planung und Bild: mavo landschaften

https://mavo.la/projekte/wolkenwerk

Planungs- und Baukommission Bauausschuss 14.12.2023

Hängematten zwischen den Bestandsbäumen mit Blick auf die Amper



Bild: Doron Stern



Bild: Doron Stern

Wegbegleitende Muldenbepflanzung



Zwei formal abgesetzte Plätze sind mit einem abweichenden Pflaster (-Muster) belegt, der Festplatz im Westen und der Kreativhof im Osten der südlichen Lände.

Das südöstliche Amperufer ist von einer gewachsenen Baumstruktur geprägt. Auf der Quartiersseite soll eine zweite Baumreihe den Uferweg betonen. Der Festplatz und der Kreativhof erhalten prägende Baumsetzungen.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Festplatz am Schlachthof
Im Alltag noch als Parkplatz benutzt, bei Events als Festplan klar ablesbar
Großformatige Felder

Referenzprojekt: Bitscher Platz in Lebach
Planung: club L94
Bild: Fotoatelier Holtschneider

https://www.clubl94.de/projekte/bitscher-platz/



Bild: Doron Stern

Begrünung des Kreativhofs
Grüne Insel mit modellierten Grünraum über eine Tiefgarage

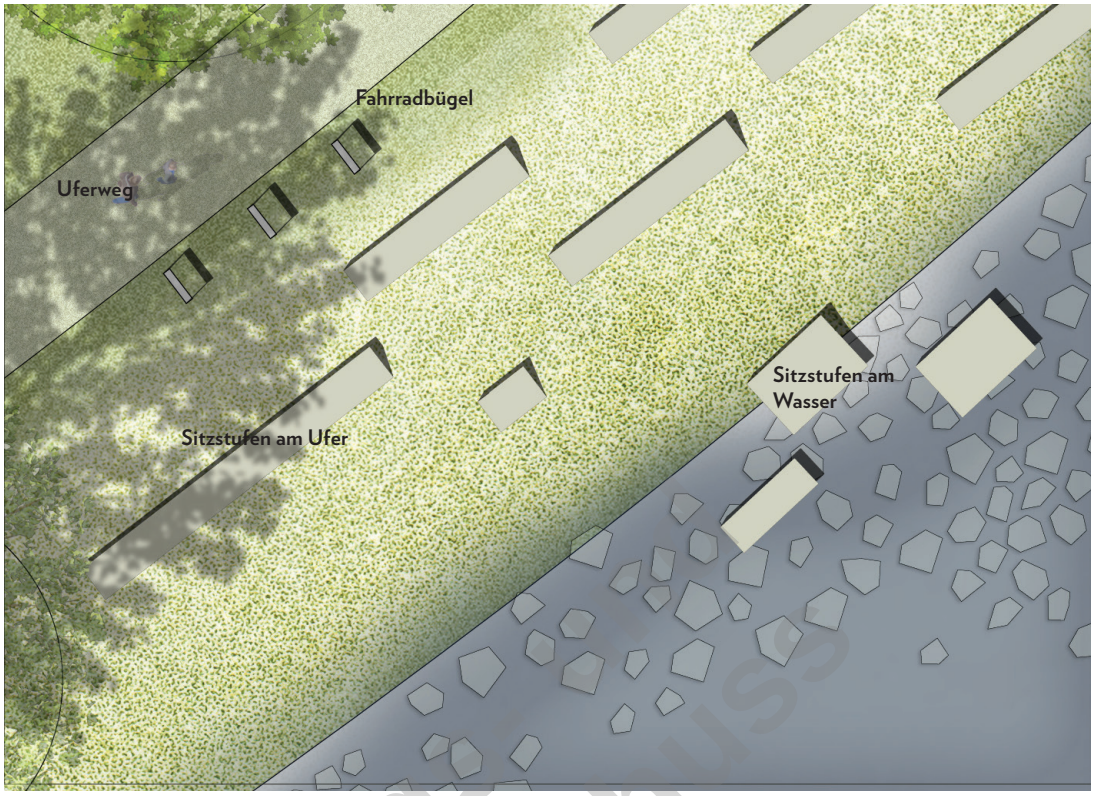
Referenz Place de la Patana, Sitten

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Begrünung des Kreativhofs

Referenz Innenhof QH-Core, Berlin
Planung: relais landschaftsarchitekten

Bild: Stefan Müller, Hanns Joosten
https://relaisla.de/de/projekte/quartier-heidestrasse-berlin-innenhof-qh-core



Aufsicht M 1:100

Planungsausschuss
14.12.2023

Sitzstufe am Wasser



Bild: Doron Stern



Schnitt M 1:100

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

JOTT architecture and urbanism
Siemensstr. 11, 60594 Frankfurt am Main
www.jott-urban.space

stern landschaften
An der Linde 23, 50668 Köln
www.sternlandschaften.de

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3167/2023

37. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Bebauungsplan Nr. 94/3l-1 "Südl. Fraunhoferstraße-Ost"; Billigungsbeschluss			
TOP - Nr.	**Ö 6**	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	41-Pe	Erstelldatum	06.11.2023	
Verfasser	Peischl, Florian	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	14.12.2023	Ö

Anlagen:	1 BBP 94-3l-1 Vorentwurf Planzeichnung 2 BBP 94-3l-1 Vorentwurf Festsetzungen 3 BBP 94-3l-1 Stellungnahmen TöB - ohne Hinweise 4 BBP 94-3l-1 Stellungnahmen TöB - mit Hinweisen 5 BBP 94-3l-1 Stellungnahmen TöB - Einwände

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr. 94/3l-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“; in der Fassung vom 14.12.2023 wird i. V. mit den im Sachvortrag aufgeführten bzw. in der Sitzung beschlossenen Änderungen gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans trägt das Datum der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 14.12.2023.

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

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Sachvortrag:

I. Sachstand

Es wurde mit der **Aufstellung des Bebauungsplanes** mit integrierter Grünordnung Nr. 94/3l „Hasenheide Nord-Ost“ und dem darin integrierten vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 94/3l „Hasenheide Nord-Ost (trinks Süd GmbH)“ in der **Sitzung des Stadtrates am 26.07.2011** die Bauleitplanung für die Flurstücke 2530/1 (Westteil) und 2531 (Ostteil), Gemarkung Fürstenfeldbruck, eingeleitet. Anlass war die Ansiedelung der Fa. Trinks GmbH mit einem Getränke-Logistikzentrum auf der westlichen der beiden o.g. Flurnummern. Der östliche Teilbereich sollte als ein großräumiges „Industriegebiet mit Einschränkung“ (GImE) gem. § 9 BauNVO ausgewiesen werden.

In der Folge wurde nach Durchführung der **frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB **von 19.04.2012 bis 20.05.2012**, nach Teilung des Bebauungsplanes, lediglich der westliche Teilbereich mit der Ansiedelung der Fa. Trinks baurechtlich zu einem Abschluss gebracht.

Im **Planungs- und Bauausschuss** vom **19.04.2023** wurde der **erneute Vorentwurf** des Bebauungsplans Nr. 94/3l-1 "Südl. Fraunhoferstraße-Ost" mit den in der Sitzungsvorlage aufgezeigten Prüfaufträgen und Änderungen **beschlossen** *(*siehe Anlage 1 und 2*)*. Die **frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB** erfolgte vom **17.08.2023 – 18.09.2023**. Es wurde hierbei eine **Fristverlängerung** eines Trägers öffentlicher Belange bis zum **02.10.2023** beantragt.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

II. Ergebnisse der Prüfaufträge aus der Sitzung

Es wurden in der Sitzung **Planungs- und Bauausschusssitzung vom 19.04.2023** zu TOP 3 „Bebauungsplan Nr. 94/3l-1 Südl. Fraunhoferstraße-Ost folgende **Prüfaufträge durch das Gremium** gestellt, welche nach Möglichkeit **noch redaktionell in die Vorentwurfsfassung eingearbeitet** werden sollten:

1. Prüfung auf Anwendung der Grundsätze aus der nicht beschlossenen städt. Baumschutzverordnung (BaumSchVO)
2. Textl. Festsetzung 5.1.2: Prüfung auf Kongruenz gegenüber der städtischen Gestaltungssatzung (GestS); Prüfung auf technische Verträglichkeit mit den geplanten Gebäudenutzungen
3. Textl. Festsetzung 11.4: Prüfung auf Kongruenz gegenüber der städtischen Gestaltungssatzung (GestS); Prüfung – Erhöhung der zu pflanzenden Großbäume
4. Textl. Festsetzung 12.3.2.1: Prüfung auf Reduzierung des Modulreihenabstandes; Prüfung auf Erhöhung des zwingenden Flächenanteils an Dachflächenphotovoltaik
5. Textl. Hinweis 2.8: Trennung des textlichen Hinweises in Abfallrecht und Bodenschutzrecht
6. Neuaufnahme textl. Festsetzung 10.2: Insektenfreundliche Beleuchtung und Lichtverschmutzung
7. Neuaufnahme textl. Festsetzung 11.15: Nisthilfen für geschützte Vogel- und Fledermausarten

Zu 1) Auszug aus der erneuten Kartierung 2020: *„Die ehemals magere Böschung ist inzwischen stark verbuscht (v.a. mit Salix purpurea und Cornus sanguinea – Pioniergehölz). Der Nordabschnitt stellt ein von Acer pseudoplatanus dominiertes Feldgehölz dar, das im Westen von einer Brennesselflur abgelöst wird. Dies entspricht dem Bestand von 2011. Ebenfalls nicht verändert hat sich das von Salix alba dominierte Feuchtgehölz auf der südlichen Böschung."*
Die **Beachtung der Grundsätze der Baumschutzverordnung** wurde als **textlicher Hinweis unter C 2.1 aufgenommen**. Nach Aussage der Nachkartierung 2020 und einer Ortseinsicht 2023 sind jedoch, nur **wenige in Bezug auf die Baumschutzverordnung nennenswerte Großbäume im Planungsgebiet vorhanden**. Dem ggü. stehen gem. **Festsetzung B 11.4 ca. 66 neu zu pflanzende Großbäume** im Geltungsbereich. Eventuelle, für die Umsetzung des Gewerbegebietes notwendige Fällungen werden so umfänglich kompensiert. Eine Änderung der Planung wurde nicht veranlasst.

Zu 2) In der **städt. Gestaltungssatzung** werden lediglich **großflächige Außenwände**, welche über eine Länge von 10 m keine Öffnungen vorweisen, als zu begrünen festgelegt, **ohne Angabe eines Pflanzabstandes**. Die Festsetzung des Bebauungsplanes geht über die in der städt. Gestaltungssatzung festgelegten Rahmenbedingungen hinaus. Eine **Verringerung des Reihenabstandes auf je 1 m Wandlänge wird als unverhältnismäßig** gesehen. Die Festsetzung entspricht der umliegenden rechtskräftigen Gewerbebebauungspläne.
Es wurde in die textliche Festsetzung B 5.1.2 der **Passus** *„In begründeten, technischen bzw. sicherheitstechnischen Einzelfällen sind Abweichungen zu dieser Festsetzung im Bereich GIe1 und GIe2 möglich"* **aufgenommen**.

Zu 3) Die Festlegungen der **Gestaltungssatzung** legen **je 200 m² unbebauter Grundstücksfläche** einen Großbaum fest. Im vorliegenden Fall würde dies **ca. 45 Großbäume** für die gesamten nichtüberbauten Grundstücksflächen aller drei Gewerbequartiere bedeuten. Die **Festsetzung im Bebauungsplan** sieht **je 500 m² Grundstücksfläche** einen Großbaum vor, dies würde **ca. 66 Großbäumen** für die gesamten drei Quartiere entsprechen. Die Festsetzung des Bebauungsplanes geht über die in der städt. Gestaltungssatzung festgelegten Rahmenbedingungen hinaus. Eine Reduzierung der Pflanzung eines Großbaumes auf je 200 m² angefangene Grundstücksfläche würde ca. 165 zu pflanzende Bäume mit sich bringen, was als unverhältnismäßig gesehen wird. Die Festsetzung entspricht der umliegenden rechtskräftigen Gewerbebebauungspläne. **Eine Änderung der Planung wurde nicht veranlasst.**

Zu 4) Der **Mindestabstand zwischen den einzelnen Modul-Reihen** beträgt gemäß Gesetzgeber **generell mind. 20 cm**. Häufig liegt der benötigte Abstand eher in einer Größenordnung **von 35 bis 100 cm**.
Der Reihenabstand von aufgeständerten Solarmodulen ergibt sich aus der Modulbreite und dem Neigungswinkel des verwendeten Montagesystems. Je größer der Winkel der PV-Anlage auf dem Flachdach, desto weiter muss der Abstand zwischen den einzelnen Solarpanels ausfallen.
Zur **größeren Flexibilisierung** wurde der **Passus** *„Zwischen jeder Modulreihe ist ein Abstand von mind. 80 cm einzuhalten. Die vertikale Projektionsfläche aller Module, bezogen auf die mit solaren Dachanlagen belegte Dachzone – ist deshalb auf 50 % zu begrenzen"* **gestrichen**.

Zu 5) Der Prüfauftrag wird beachtet und **nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** die textlichen Hinweise C 2.8 und C 2.9 angepasst.

Zu 6) Es wurde die **textliche Festsetzung B 10.2 neu aufgenommen**:
„Insektenfreundliche Beleuchtung und Lichtverschmutzung

Planungs- und Bauausschuss 14.11.2023

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 3.000 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.
Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung und nördlicher Freifläche (z.B. durch nächtliches Abschalten der Beleuchtung ab 22:30 Uhr).“

Zu 7) Es wurde die **textliche Festsetzung B 11.14.2 neu aufgenommen**:
„Nisthilfen für geschützte Vogel- und Fledermausarten
Zur Herstellung und Förderung von Brutbiotopen für Vogel- und Fledermausarten sind bauseitig an allen Gebäudeseiten Einbau-Nistkästen für Mauersegler und Schwalbenarten vorzusehen (1 Nistkasten je 20 m Fassadenlänge).“

III. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

A ANREGUNGEN AUS DER FRÜHZEITIGEN ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

A 1 Bürger von denen Äußerungen eingegangen sind, jedoch ohne Bedenken
- Keine -

A 2 Bürger von denen Hinweise eingegangen sind, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind
- Keine -

A 3 Bürger von denen Äußerungen oder Anregungen eingegangen sind, die im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden
- Keine -

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

B STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Pkt.	Träger öffentlicher Belange	Datum			
			Einwand/ Ja	Einwand/ nein	Hinweise
1.	Amt für ländliche Entwicklung, Oberbayern				
2.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg (AELF)	18.09.2023	X		
3.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten FFB (AELF)				
4.	Bayerischer Bauernverband, München				
5.	Bayerischer Industrieverband Steine und Erden e.V. München				
6.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München	04.09.2023			X
7.	Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft, Freising				
8.	Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg				
9.	Bezirksfinanzdirektion, München				
10.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben				
11.	Bund Naturschutz e.V.	10.08.2023	X		
12.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	18.08.2023		X	
13.	DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München	21.08.2023		X	
14.	Deutsche Telekom AG	19.09.2023			X
15.	Dt. Post Immobilienservice GmbH				
16.	Eisenbahn Bundesamt, Außenstelle München, Sachbereich 1				
17.	Erdgas Südbayern GmbH				
18.	Evang.-Luth. Pfarramt Erlöserkirche, Fürstenfeldbruck				
19.	Evang.-Luth. Pfarramt Gnadenkirche, Fürstenfeldbruck				
20.	Fachhochschule für öffentliche Verwaltung und Rechtspflege in Bayern (polizei)				
21.	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Idar-Oberstein				
22.	Gemeinde Alling	17.08.2023		X	
23.	Gemeinde Egenhofen				
24.	Gemeinde Emmering				
25.	Gemeinde Grafrath				
26.	Gemeinde Kottgeisering				
27.	Gemeinde Maisach				
28.	Gemeinde Mammendorf				

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Pkt.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Einwand/ Ja	Einwand/ nein	Hinweise
29.	Gemeinde Moorenweis				
30.	Stadt Olching	12.09.2023		X	
31.	Gemeinde Schöngeising				
32.	Gemeinde Türkenfeld				
33.	Handwerkskammer für München und Oberbayern, München	18.09.2023	X		
34.	Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Augsburg	17.09.023	X		
35.	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern				
36.	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG	15.09.2023			X
37.	Kath. Pfarramt St. Bernhard				
38.	Kath. Pfarramt St. Magdalena				
39.	Kreishandwerkerschaft Fürstenfeldbruck				
40.	Kreisheimatpflegerin Susanne Poller				
41.	Kreisjugendring				
42.	Landratsamt Fürstenfeldbruck	27.09.2023			X
43.	LBV - Naturschutzinfozentrum, Kreisgruppe Fürstenfeldbruck				
44.	MVV, München				
45.	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München	13.09.023		X	
46.	Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt, München				
47.	Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung, München	17.08.2023		X	
48.	Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern				
49.	Regionaler Planungsverband München				
50.	Staatl. Bauamt Freising, Hochbau	20.09.2023	X		
51.	Staatl. Bauamt Freising, Straßenbau				
52.	Staatl. Schulamt FFB				
53.	Stadt Fürstenfeldbruck, Amt 1				
54.	Stadt Fürstenfeldbruck, Amt 2				
55.	Stadt Fürstenfeldbruck, Amt 3	22.08.2023		X	
56.	Stadtbrandinspektor Michael Ott				
57.	Stadtwerke Fürstenfeldbruck, Strom- Fernwärme- und Wasserversorgung				
58.	Telefonica / O2 Germany GmbH & Co. KG				
59.	Umweltbeirat – Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck	17.09.2023	X		

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Pkt.	Träger öffentlicher Belange	Datum			
			Einwand/ Ja	Einwand/ nein	Hinweise
60.	**Wasserzweckverband Landsberied**	10.08.2023		X	
61.	**Wasserwirtschaftsamt München**	13.09.2023			X
62.	**Wehrbereichsverwaltung Süd, Außenstelle München**				

B 1 **Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind Äußerungen eingegangen, jedoch ohne Bedenken (Anlage 3)**

- Zweckverband zur Wasserversorgung – Gruppe Landsberied vom 10.08.2023
- Gemeinde Alling vom 17.08.2023
- Regierung von Oberbayern – Untere Bauaufsichtsbehörde vom 17.08.2023
- Bundesamt der Bundeswehr (Infrastr., Umweltsch. u. Dienstl.) vom 18.08.2023
- DB AG – DB Immobilien vom 21.08.2023
- Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck – SG 34 Straßenverkehr vom 22.08.2023
- Stadt Olching – Sachgebiet 44 Bauleitplanung vom 12.09.2023
- Regionaler Planungsverband vom 13.09.2023

B 2 **Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind Äußerungen oder Anregungen eingegangen, jedoch sind keine erkennbaren oder schutzwürdigen Belange betroffen, sondern es wurden lediglich Hinweise geäußert (Anlage 4)**

- Wasserwirtschaftsamt München vom 13.09.2023
- Vodafone Deutschland GmbH 15.09.2023
- Deutsche Telekom Technik vom 19.09.2023
- Landesamt für Denkmalpflege vom 04.09.2023
- Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 27.09.2023

Anmerkung der Verwaltung:
In den o.g. Stellungnahmen werden Hinweise geäußert, die sich vor allem auf Abstände, Leitungstrassen und Redaktionelle Korrekturen beziehen. Die teilweise auch in den vorrangegangenen Verfahrensschritten bereits genannten Hinweise werden nochmalig geprüft und Plan und Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen bzw. sind im weiteren Bauvollzug auf Ebene der konkreten Bauantragsunterlagen vom Erschließungsträger zu berücksichtigen.

Prüfung und Beschluss 14.12.2023

B 3 Behörden und Träger öffentlicher Belange, von denen Äußerungen oder Anregungen eingegangen sind, die im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden (Anlage 5)

- Handwerkskammer Oberbayern vom 18.09.2023
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forst (AELF) vom 18.09.2023
- Bund Naturschutz e.V. (BUND) vom 10.08.2023
- Staatliches Bauamt Freising vom 20.09.2023
- Immobilien Freistaat Bayern (IMBY) vom 17.09.2023

Auf Grund der eingegangenen Äußerungen aus der Behördenbeteiligung und von Anregungen der Verwaltung werden folgende Änderungen vorgeschlagen:

1. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

Der Forderung des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird nachgekommen.

Begründung:
Es wurde am 28.03.2023 in öffentlicher Sitzung des Stadtrates ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Fürstenfeldbruck beschlossen. Zur Sicherstellung des Gebietscharakters des Gewerbegebietes und zur Vorbeugung negativer Auswirkung auf die Innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe werden entsprechend der städtischen Zielsetzungen Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

2. Landwirtschaftliche Flächen im Umfeld

Dem Hinweis des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck in Bezug auf die landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld des Bebauungsplanes wird nachgekommen und die textlichen Hinweise um folgenden Passus ergänzt: *„Auf temporär auf den Planungsumgriff einwirkende Immissionen aus den bestehenden angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen - wie Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen - wird verwiesen. Die Belastungen entsprechen Art und Maß einer landwirtschaftlichen Nutzung.*
Ebenso ist zeitweise mit Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr sowie Lärmimmissionen während der Erntezeit sowohl vor 6:00 Uhr morgens wie auch nach 22:00 Uhr abends zu rechnen.“

Begründung:
Plantypischer Hinweis zur Vermeidung von Konflikten in Bezug auf Immissionen aus angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, entsprechend der umliegenden Bebauungspläne im Bereich Hasenheide-Nord.

3. Waldfläche am Südrand

Die in der Vorentwurfsplanung mit Planzeichen 11.3 (private Grünfläche – Wall entlang der Südgrenze) festgesetzte Fläche wird als zu erhaltende Waldfläche gem. Art. 2 BayWaldG i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB festgesetzt.
Der mit planlichem Hinweis 1.5 dort dargestellte Lärmschutzwall wird gestrichen. Die auf der Nordseite der Waldfläche zur Umsetzung des südlichen Gewerbequartiers GIe 3 notwendigen Eingriffe in die Waldfläche werden flächenmäßig 1:1 mit externen Waldaufforstungen ausgeglichen. Eine Konkretisierung der Flächen hat im weiteren Verfahren zu erfolgen.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Begründung:
Nach direkter Rücksprachen mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde nochmalig klargestellt, dass die Einschätzung der südlichen Gehölzfläche als Wald gem. Art. 2 BayWaldG auch unter Zuziehung direkter Ortseinsicht getroffen wurde und Bestand hat. Es müssen gem. Waldgesetz jegliche flächenmäßige Eingriffe in diese Waldfläche 1:1 ausgeglichen werden.
Es wurde in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer, der Immobilien Freistaat Bayern (IMBY) und dem staatlichen Bauamt eine Kompromisslösung erarbeitet um die Eingriffe in die Waldfläche möglich gering zu halten.
Die in der Vorentwurfsplanung auf der o.g. Fläche dargestellte Böschung (Lärmschutzwall) ist nach nochmaliger Prüfung nicht Gegenstand der Immissionsschutzberechnungen für die gegenständliche Bauleitplanung und kann entfallen. Eine Rodung der Fläche zur Umsetzung einer Böschung ist somit ebenfalls nicht mehr notwendig.

4. Nisthilfen

Es wird angeregt die textliche Festsetzung 11.14.2 um Fledermauskästen zu ergänzen.
Der Anregung wird nachgekommen.

Begründung:
Zum Schutz und zur Förderung von nachtaktiven Fledermäusen werden in die textliche Festsetzung 11.14.2 auch Fledermauskästen mit aufgenommen.

5. Vogelfreundliche Bebauung

Es eine textliche Festsetzung zu Vogelfreundlicher Bebauung in die Entwurfsfassung aufgenommen.

Begründung:
Zum Schutz kollisionsgefährdeter Vogelarten und der Minimierung der Kollisionsgefahr bei verglasten Fassaden, zusammenhängenden Glasflächen und weiteren Fassadenstrukturen mit Gefährdungspotenzial werden unter Berücksichtigung der sensiblen Nutzung in den Quartieren GIe 1 und GIe 2 entsprechende Festsetzungen getroffen (entsprechende Fachpublikationen, z.B. „Vogelfreundlich Bauen mit Glas und Licht“ 2022 sind heranzuziehen).

6. Erschließung

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Erschließung der Quartiere GIe 1 und GIe 2 über die öffentlichen Straßenbegleitgrünflächen (Planzeichen 11.1) wie in der Planzeichnung dargestellt nicht erfolgen kann. Es wird angeregt hier die Grünstrukturen anzupassen.
Der Anregung wird nachgekommen, die Festsetzungen werden überarbeitet.

Begründung:
Es müssen zur Gewährleistung der ordnungsgemäßen Erschließung der Quartiere GI 1 und GI 2 Einfahrtsbereiche und oder Anpassungen der Grünflächen festgesetzt werden.

7. Pflanzmaßnahmen

Es wird darauf hingewiesen, dass konkrete Pflanzangaben zu Fassadenvorpflanzungen an den Schattenseiten der Gebäude fehlen und Vorschläge hierfür vorgebracht.
Dem Vorschlag des staatlichen Bauamtes Freising wird nachgekommen und konkrete Angaben zur Vegetationsverwendung an den Schattenseiten der

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Gebäude in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung unter B.11. ergänzt.

Begründung:
Es wurden in der bisherigen Planfassung noch keine Pflanzangaben zu verschatteten Gebäudefassaden getroffen. Eine Konkretisierung wird begrüßt.
Zur besseren Flexibilität in Bezug auf die geplante Nutzung in den Gewerbequartieren GIe 1 und 2 wird die Baugrenze an der Westseite der Quartiere in gänzlicher Länge an die öffentliche Straßenbegleitgrün-Fläche herangeführt.

B 4 <u>Behörden und Träger öffentlicher Belange, von denen Äußerungen oder Anregungen eingegangen sind, die im Rahmen der Abwägung nicht Berücksichtigung finden (Anlage 5)</u>

- Bund Naturschutz e.V. (BUND) vom 10.08.2023
- Umweltbeirat Fürstenfeldbruck vom 17.09.2023
- Staatliches Bauamt Freising vom 20.09.2023
- Immobilien Freistaat Bayern (IMBY) vom 17.09.2023

1. Biotopvernetzung und Wanderkorridore
Es wird auf die Nicht-Umsetzung der im gültigen Flächennutzungsplan geplanten Grünachsen und den Erhalt der bestehenden Grünachsen hingewiesen.
Dabei wird auf den Antrag der GRÜNEN vom 10.05.2023 mit folgendem Beschluss verwiesen „Die Verwaltung wird beauftragt, Maßnahmen zur Biotopvernetzung im Industrie- und Gewerbegebiet Hasenheide, vor allem in Ost-West-Richtung im Rahmen der zu erstellenden Biodiversitätsstrategie zu prüfen, nach Prüfung vorzulegen und zu berichten."

Begründung:
Die vom Bund Naturschutz beschriebene Grünvernetzung wird in der gegenständlichen Bauleitplanung nach Maß beachtet. Das vorliegende Grünkonzept hat sich seit der erstmaligen Vorstellung 2018 nicht negativ verändert. Es wurde nach langwieriger fachlicher Prüfung mit Abstimmung mit den Behörden ein Kompromiss erreicht der die o.g. Grünachsen und Biotopvernetzung achtet und fixiert. Auf Grund des „Zuwachsens mit Sukzession“ auf den Böschungsbereich im Geltungsbereich konnten hier aktuell bereits keine Zauneidechsen mehr nachgewiesen werden. Nach fachlicher Prüfung ist mitzuteilen, dass sich die Zauneidechsenpopulationen auf der Ausgleichsfläche inzwischen stabilisiert hat.
Die außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschriebenen Sachstände sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Der genannte Antrag mit der zu erstellenden Biodiversitätsstrategie ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.
Für die durch den Bund Naturschutz beschriebenen Randbereiche wurden im Vorfeld intensiv, mit fachlicher Begleitung, Kompromisslösungen zum größtmöglichen Erhalt der Grünstrukturen bei gleichzeitig bestmöglicher Nutzbarkeit der Gewerbeparzellen erarbeitet.

2. Südliche Böschung als öffentlicher Grund
Es wird gefordert die südliche, ca. 35 m tiefe Böschung als öffentlichen Grund festzusetzen und als Wanderkorridor dauerhaft zu sichern und zu entwickeln. Ferner wird die Errichtung eines Schallschutzwalles abgelehnt.

Planungsgrundlage Beschluss 14.11.2023

Begründung:
Eine Festsetzung als öffentlicher Grund ist auf Grund der bodenrechtlichen Voraussetzungen nicht möglich. Der Bereich soll jedoch zur besseren Durchlässigkeit für Fauna und zur besseren Grünvernetzung im Gebiet nicht eingezäunt werden und die Zaunlinie nach Norden versetzt, erst ab Beginn der Gewerbeparzelle geführt werden.
Es wird hierzu auf die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (siehe Kapitel III B3 Nr. 3) verwiesen. Die in der Vorentwurfsplanung mit Planzeichen 11.3 (private Grünfläche – Wall entlang der Südgrenze) festgesetzte Fläche wird als zu erhaltende Waldfläche gem. Art. 2 BayWaldG i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB festgesetzt.
Der Schallschutzwall wurde nochmalig durch die Fachplanung geprüft und ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht Gegenstand der Berechnungsgrundlage. Die Festsetzungen zu einem Lärmschutzwall an der Südseite werden gestrichen.

3. Fassadenbegrünung

Es wird von einem Träger öffentlicher Belange angeregt statt je 2 m Wandlänge, je 1 m Wandlänge eine Pflanze festzusetzen. Es wurde hierbei auch auf die städtische Gestaltungssatzung hingewiesen.
Von einem der Planungsträger wird jedoch auf eine teilweise Nicht-Umsetzbarkeit bereits der bisherigen Festsetzungen aus Sicherheitstechnischen Gründen hingewiesen. Es wird hier eine prozentuale Festung zur Fassadenbegrünung angeregt.
Den Anregungen wird nach Prüfung nicht nachgekommen.

Begründung:
Es wird auf den inhaltlich gleichlautenden Prüfauftrag unter Kapitel II Nr. 2 hingewiesen.
Die Festsetzung B.5.1.2 wurde bereits zum Vorentwurf um den Passus „In begründeten, technischen bzw. sicherheitstechnischen Einzelfällen sind Abweichungen zu dieser Festsetzung im Bereich GIe1 und GIe2 möglich“ ergänzt.
Darüberhinausgehende Änderungen der Fassadenbegrünung sind nicht veranlasst.

4. Insektenfreundliche Beleuchtung und Lichtverschmutzung

Es wird darum gebeten in der textlichen Festsetzung 10.2 auf gesetzliche Vorgaben zu verweisen. Darüber hinaus wird angeregt für den Erhalt von Dunkelräumen die Beleuchtung bereits um 20:00 Uhr abzuschalten.
Dem Antrag wird nach Prüfung nicht gefolgt. Ein Verweis wird im Rahmen der Begründung erfolgen.

Begründung:
Ein Verweis auf weiterführende Vorhaben vom Gesetzgeber ist im Rahmen einer Festsetzung nicht möglich. Die entsprechenden Hinweise werden aber in die Begrünung mit aufgenommen. Auf Grund der geplanten sensiblen Nutzung wird eine Abschaltung der Beleuchtung um 20:00 Uhr für unverhältnismäßig gesehen. Die getroffene Festsetzung wird beibehalten.
„10.2 Insektenfreundlicher Beleuchtung und Lichtverschmutzung
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter

Planung und Bauausschuss 14.12.2023

Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 3.000 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.
Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung und umliegender Freiflächen (z.B. durch nächtliches Abschalten der Beleuchtung ab 22:30 Uhr).“

5. Baumpflanzungen

Es wird angeregt die Festsetzung 11.4 dahingehend zu ändern, dass je angefangener 200 m² unbebauter Grundstücksfläche einen Baum 1. Ordnung festgesetzt wird.
Der Anregung wird nach fachlicher Prüfung nicht nachgekommen.

Begründung:
Es wird auf den inhaltlich gleichlautenden Prüfauftrag unter Kapitel II Nr. 3 hingewiesen.

6. Baumschutzverordnung

Es beantragt zumindest für das neue Baugebiet eine Baumschutzverordnung zu verabschieden.
Dem Antrag wird nicht nachgekommen.

Begründung:
Der Erlass einer Bauschutzverordnung kann nicht in Rechtsbezug zu einer Kommunalen Bauleitplanung gestellt werden. Die Anregung kann nicht Gegenstand einer Bauleitplanung sein.
Der Verweis auf eine nicht wirksame Städtische Baumschutzverordnung muss nach interner rechtlicher Prüfung in den Hinweisen gestrichen werden.

7. Zauneidechsen

Forderung, dass beschriebenen Mängel an den Ausgleichsflächen für Zauneidechsen behoben werden müssen, da ansonsten die Ausgleichmaßnahme als nicht umgesetzt gewertet werden muss.
Der Forderung kann die Stadt Fürstenfeldbruck nicht nachkommen.

Begründung:
Die Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Nr. 94/3l wurden von den Bayer. Staatsforsten hergestellt. Die Prüfung der CEF-Maßnahmen für Zauneidechsen hat durch den Planungsbegünstigten/ Grundstückseigentümer zu erfolgen. Mängel in den privaten Ausgleichsflächen sind zu beheben.
Darüber hinaus ist die Untere Naturschutzbehörde in Kenntnis des Zustandes der Ausgleichsflächen im „Roten Moos“ in Haspelmoor.

8. Bodenkundliche Baubegleitung

Der Umweltbeirat fordert eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639.
Der Verpflichtung kann im Rahmen einer Bauleitplanung nicht verbindlich nachgekommen werden.

Begründung:
Die Anregung zu einer Bodenkundlichen Baubegleitung wird begrüßt, wird jedoch rechtlich nicht im Rahmen der Bauleitplanung veranlasst.
Es wird ein entsprechender Hinweis in die Begründung Kapitel 1.2.4 bzw. 1.3.6 aufgenommen. In der Satzung, Teil C, Ziffer 2.8 und 2.9 wird auf die besondere Situation des Baugrundes verwiesen, u.a. dass die Baumaßnahme von einem

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

nach § 18 BodSchG zugelassenen Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren ist. Hier kann ggf. noch der Gesetzesverweis „i.V.m. DIN 19639“ ergänzt werden.

9. Grundwasserwärmepumpe

Empfehlung darauf hinzuweisen, dass die Nutzung von Grundwasserwärmepumpen bzw. diese Technologie angewandt werden soll.
Der Empfehlung kann nach fachlicher Prüfung nur teilweise nachgekommen werden.

Begründung:
Die Nutzung spezieller Anlagen zur Energiegewinnung oder -nutzung kann im Rahmen der Kommunalen Bauleitplanung nicht vorgeschrieben werden. Es wird jedoch ein allgemeiner Hinweis zur Empfehlung regulativer Energien mit aufgenommen.
In der Satzung, Teil B wird unter 12. Sonstige Festsetzungen, Ziffer 12.3.1 Energieeffizienz/ Klimaneutralität auf den einschlägigen Stadtratsbeschluss vom 22.02.2022 verwiesen.
Auf der Ebene des Städtebaulichen Vertrages soll geregelt werden, dass sich der Vorhabenträger dazu verpflichtet seine Gebäude im Betrieb bilanziell klimaneutral zu errichten.

10. Eingriffsregelung

Es wird die in der Bauleitplanung dargestellte „Eingriffsregelung“ kritisch beurteilt und auf Mängel in umliegenden Ausgleichsflächen hingewiesen. Es werden darüber hinaus Darstellungen und Informationen in anderen Fachverfahren kritisch beurteilt.
Den in der Stellungnahme geforderten Prüfungen kann im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht nachgekommen werden. Die Verwaltung ist jedoch darüber in Kenntnis und es werden entsprechende Schritte durchgeführt werden bzw. es wurden bereits Schritte durchgeführt.

Begründung:
Flächen die nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes und seiner Ausgleichsflächen liegen können im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht bewertet werden.
Im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanung kann kein Handlungsbezug auf Flächen anderer Bauleitplanung genommen werden.
Richtig ist, dass die CEF Maßnahmen weiterhin per Monitoring kontrolliert werden sollten sowie die erwähnten Verbesserungsmaßnahmen umgesetzt werden müssen. Dies ist jedoch durch den Planungsbegünstigten/ Auftraggeber zu erbringen.
Die CEF-Maßnahme für den Bebauungsplan Nr. 94/3l (nördlicher Bereich) und auch für den nicht gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 94/8 genauso wie die Ausgleichsfläche im roten Moos wurden noch nicht an das LFU gemeldet und sind daher auch noch nicht in den städtischen Datenbanken aufgeführt. Dies soll nach Satzungsbeschluss der vorliegenden Bauleitplanung umsetzt werden.
Es wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bereits Aktualisierungen an den städtischen Informationsdiensten vorgenommen und kontinuierlich im weiteren Verfahren gepflegt werden.

Planungs- und Bauausschuss 24.12.2024

11. Umgriff Bebauungsplan

Es wird darauf hingewiesen, dass der Umgriff des B-Plans im Nord-Osten zu den Flurstücken Nr. 2536/45 und 46 und 39 von der Grundstücksgrenze des Staatlichen Grundstücks abweicht und darum gebeten den Umgriff anzupassen, so dass Umgriffsgrenze und Grundstücksgrenze sich decken.
Der Forderung zur nicht nachgekommen.

Begründung:
Die kommunale Bauleitplanung unterliegt nicht dem Prinzip der Orientierung an Flurstücksgrenzen, einzig und allein die Planerische Konzeption gibt den Rahmen für den Geltungsbereich vor. Im vorliegenden Fall überschneidet sich der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 94/3l-1 an der Ostseite mit dem rechtkräftigen Bebauungsplan Nr. 94/3e-1. Eine möglichst lückenlose, städtebaulich in sich korrekter Übergang der einzelnen Bauleitplanung ist zu erzielen. Im vorliegenden Fall ragen rechtkräftige Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 94/3e-1 vom Nachbargrundstück Fl.Nr. 2536/46 (Hs.Nr. 14) in das Flurstück 2531. Eine Veränderung dieser ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Bei Erweiterung des gegenständlichen Geltungsbereiches nach Nordosten müsste eine städtebaulich nicht stimmige Darstellung von „Rest-Baugrenzen" am Rand des Geltungsbereichs erfolgen. Zur Vermeidung einer rechtlich unklaren Situation wird deshalb an der Nordostecke mit Rücksichtnahme auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 94/3e-1 (Liebigstraße) mit dem Geltungsbereich hinter der Grundstücksgrenze zurückgeblieben.

12. Maß der Baulichen Nutzung

Es wird beantragt die Abgrenzung zwischen Gle 1 und Gle 2 auf die Mitte des Grundstücks des Eich- und Beschussamts nach Süden zu verschieben. Der zugrundeliegende Planungsentwurf darf die künftige Planung nicht einschränken.

Der beantragten Verschiebung des Maßes der Baulichen Nutzung wird nur in Teilen gefolgt. Zur besseren Flexibilisierung in Bezug auf die spätere konkrete Gebäudesituierung in den Quartieren GIe 1 und GIe 2 wird aber die dortige Abgrenzung des Maßes der Baulichen Nutzung (Planzeichen 1.2) um 2 m nach Süden verschoben.

Begründung:
Die sog. „Knötchenlinie" (PlanZV 15.14) dient hier der Trennung der Quartiere GIe 1 und GIe 2. Dies ist insofern notwendig, da sich die Quartiere in Geschossigkeit und daraus resultierend in Wandhöhe bzw. Baumassenzahl unterscheiten. Der Planung liegt die eindeutige städtebauliche Konzeption zu Grunde, dass an der Fraunhoferstraße ein bis zu IV Geschosse hohes Gebäude errichtet, die rückwärtige Bebauung zur städtebaulichen Abstufung und Übergang in die benachbarte Bebauung maximal III Geschosse aufweisen darf.
Eine Verschiebung der Abtrennung der einzelnen Quartierseinheiten nach Süden hätte zur Folge, dass in der gesamten nördlichen Grundstückshälfte eine viergeschossige Bebauung zulässig wäre. Dies ist unter den o.g. Gesichtspunkten städtebaulich nicht vertretbar.

13. Baugrenzen

Es wird von einem Planungsträger darum gebeten, die Baugrenzen im GIe 1 und GIe 2 so weit wie möglich zu fassen. Konkret soll die Baugrenze an der Westseite der Quartiere GIe 1 und GIe 2 durchgängig an die öffentlichen

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Grünflächen herangezogen werden, sowie an der Ost- und Südseite ebenfalls um 3 m nach außen an die jeweiligen Grünflächen.
Der Forderung wird in Teilen nachgekommen.
Es wird durch den anderen Planungsträger für das südliche Gewerbequartier gleichlautendes beantragt. Hier wird der Forderung nicht nachgekommen.

Begründung:
Zur besseren Flexibilität in Bezug auf die geplante Nutzung in den Gewerbequartieren GIe 1 und 2 wird die Baugrenze an der Westseite der Quartiere in gänzlicher Länge an die öffentliche Straßenbegleitgrün-Fläche herangeführt.
An der Ostseite (siehe B.3.5.4) besteht mit der verschmälerten östlichen Böschung in GIe 1+2 mit Böschungsfuß (= 3m Streifen Bauraum-Abstand) eine „Sondersituation". Ein weiteres Eingreifen in die Böschung würde kritisch erachtet werden. Es wird hier bereits die Möglichkeit einer 2,50 m hohen Stützwand am Böschungsfuß gegeben (B.3.5.2). Zur besseren Geländeausführung/ Integration der Baukörper wird B.3.5.2 dahingehend ergänzt, dass alternativ die Böschung bis zur östl. Baugrenze geführt werden kann, sofern die Bebauung eine Stützwand ersetzt.
Das Gewerbequartier GIe 3 wurde entsprechend der städtebauliche Gegebenheiten bereits auf das maximal mögliche Maß ausgedehnt. Eine Reduzierung der sog. „nicht überbaubaren Fläche" (3 m Breite) zwischen Baufenster (blau) und privater Randeingrünung ist nur durch eine städtebauliche Sondersituation begründbar (im GIe 1 bzw. 2 auf Grund des Sonderbaus). Die Gebäude würden sonst ggf. nahtlos an die Randeingrünung heranragen. Dies würde sowohl für die Nutzbarkeit der Gewerbeeinheiten (z.B. Umfahrung/ technische Gebäudeausstattung/ Wartung) als auch die Randeingrünung (z.B. ökologische Entwicklung/ Pflege) Einschränkungen mit sich führen. Zumal nach aktualisierter Sachlage dadurch ggf. weitere ausgleichsbedürftige Eingriffe in die Waldfläche erfolgen würden.

14. Ver- und Entsorgung

Es wird die Zulässigkeit eines Tankwagenprüfstandes als notwendig beantragt. Es dürfen dieser Zulässigkeit keine Festsetzungen entgegenstehen.
Nach fachlicher Prüfung ist eine Änderung nicht veranlasst.

Begründung:
Es werden in der bisherigen Planung keine Einschränkungen in Bezug auf die gewerbliche Nutzung getroffen. Ein Tankwagenprüfstand ist zulässig.
Die Festsetzung B.7.2.3.9 schließlich lediglich den „Umgang mit wassergefährdeten Stoffen im Bereich von Regenwasserauffangflächen" aus. Im Bebauungsplan werden keine Regenwasserauffangflächen lagegenau festgesetzt.
Eine detaillierte Entwässerungsplanung mit ggf. Festlegung von Regenwasserauffangflächen erfolgt im nachrangigen Genehmigungsverfahren.

15. Städtebauliche Konzeption - Erschließung

Es wird darum gebeten die Lage und Notwendigkeit des Wendekreises flexibel zu halten.
Der Anregung wird nicht nachgekommen.

Begründung:
Es wurde im Vorfeld bereits abgestimmt, dass die Erschließung der Gewerbequartiere über eine Zufahrtsstraße und Wendefläche sichergestellt wird. Diese wird zuerst vom Planungsträger errichtet und zu einem späteren Zeitpunkt an die Stadt übergeben um eine öffentliche Erschließung sicherzustellen (dies ist im

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

städtebaulichen Vertrag so festgehalten). Der Wendehammer dient der Verkehrstüchtigkeit in Hinblick auf mehrachsige öffentlichen Räum- und Müllfahrzeuge. Eine Herstellung einer Wendefläche auf der südlichen Gewerbefläche (GIe 3) würde ggf. die Erschließung künstlich verlängern und auf Grund einer weiterhin nötigen Zugänglichkeit des Wendehammers würde keine faktisch nutzbare zusätzliche Gewerbefläche entstehen.

16. Wandhöhe

Es wird beantragt für das Quartier GIe3 dieselbe Wandhöhe festzusetzen wie sie im Bebauungsplan Nr. 94/3l (trinks) möglich sind.
Der Anregung wird nicht nachgekommen.

Begründung:
Die Differenzierung erfolgt unter dem Grundzug der Planung, dass eine städtebauliche Abstufung der Höhenentwicklung von Nord nach Süd zur Berücksichtigung des natürlichen Geländeverlaufs, sowie von West nach Ost zur Berücksichtigung des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Liebigstraße und der kleinteiligeren Gewerbebebauung mit Betriebsleiterwohnen stattfindet. Eine Änderung der Höhenentwicklung wird als städtebaulich kritisch gesehen.
Es kann durch rechtskräftige Bauleitplanungen außerhalb des gegenständliche Bebauungsplan keine Ableitung von Festsetzungen herangezogen werden. Jede Bauleitplanung ist für sich eigenständig.

17. Grünordnung

Es wird beantragt den Grünzug östlich an das Quartier GIe 3 mit derselben Breite wie östlich angrenzend an GIe 1 und GIe 2 festzusetzen. Es wird hierbei auf die bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 94/3l (trinks) erbrachten Ausgleichsmaßnahmen verwiesen und um eine positive Anrechnung gebeten.
Des Weiteren wird auch darum gebeten, dass der westliche Grünstreifen des Quartiers GIe 3 durchlässig gehalten wird, damit hier eine zukünftige Möglichkeit zur Verbindung zwischen den beiden Grundstücken gegeben ist.
Den Anträgen zur Grünordnung wird nicht nachgekommen.

Begründung:
Im Bereich der Quartiere GIe1 und GIe2 besteht auf Grund der Nutzung und der einhergehenden Anforderungen eine Sondersituation die zu einer reduzierten Randeingrünung geführt hat (vgl. Festsetzung B.3.5.4). Das Quartiere GIe3 unterliegt diesem Charakter nicht, sondern wird als klassische Angebots-Gewerbefläche entwickelt. Eine Änderung hierfür ist nicht veranlasst.
Eine Anrechnung kann planungsrechtlich nicht erfolgen. Die südliche Böschung ist eine, entsprechend des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, dargestellte Fortführung des südlichen Ost-West-Grünzugs und ein Grundzug der Planung. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat den südlichen Böschungsbewuchs u.a. teilweise als Wald eingestuft. Eine Reduzierung wird hier aus städtebaulicher und grünordnerischer Sicht nicht befürwortet.
Die an die Westseite der festgesetzten Grünflächen des GIe3 liegenden Grünflächen des benachbarten Bebauungsplanes 94/3l „trinks“ sind durch festgesetzte Regenwasser-Versickerungseinrichtungen unterbrochen. Eine „Durchlässigkeit“ zur Verbindung der Grundstücke ist hier nicht möglich.

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

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

GRZ	0,8
BMZ	7,0
WH	15,0 (ab 518,5)
VG	IV (III + UG)

GRZ	0,8
BMZ	6,0
WH	12,5 (ab Gel.)
VG	III

GRZ	0,8
BMZ	6,0
WH	12,5 (ab Gel.)
VG	III

Sektor A
Sektor B
Sektor C
Sektor D
Sektor E
Sektor F
Gle 1
Gle 2
Gle 3
max. 521,60
517.50
526.50
St
Fraunhoferstraße
Messerschmittstraße
2531
2531/39
2531/40
2531/43
2530/1
2536/21
2536/46
2536/18
2536/45
2536/43
2536/40
2536/39
2536/6
2536/36
2536/29
2536/15
2536/28
2536/26
2536/17
2536/14
2536/13
2536/25
2536/10
2536/27
2536/9
2536/34
2536/7
2536/16
2536/5
2536/4
2536/2
2536/1
2536/24
2536/23
2536/12
2534
325
Maßstab 1:1000
N

Planungs- und Bauausschuss 14.11.2023

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

B Festsetzungen

1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzungen

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 2531 und 2531/43 sowie die Teilfläche der Flurnummer Fl.-Nr. 2531/40, Gemarkung Fürstenfeldbruck, Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck.

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.2 Abgrenzung nach Maß der Nutzung

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Gebietskategorie

2.1.1 GIe

Der Geltungsbereich wird nach § 9 BauNVO als eingeschränktes Industriegebiet (GIe) festgesetzt.

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung gemäß Ziffer 3 in Verbindung mit Ziffer 1.2 ergibt sich eine Differenzierung in GIe 1 im Norden sowie den zwei Flächen GIe 2 und GIe 3.

Zulässige Geräuschemissionen

2.2.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel L_{WA}" je Quadratmeter der nutzbaren Grundstücksfläche des Vorhabens (ohne private Grünflächen gem. B 11.2 und 11.3) weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

- GIe 1: 66 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts
- GIe 2: 65 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts
- GIe 3: 68 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts

Dem Vorhaben sind auch die Schallemissionen von Versuchen, Tests etc. zuzuordnen, die außerhalb des Betriebsgeländes durchgeführt werden – z.B. auf Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.

2.2.2 Abgrenzung der Richtungssektoren (Strahlen)

2.2.3 Sektor A Bezeichnung des Richtungssektors, hier Sektor A

2.2.4 Für die im Planteil dargestellten Richtungssektoren B, C, D und F erhöhen sich die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel der Industrieflächen GIe 1 bis GIe 3 um folgende Zusatzkontingente L_{WA}",zus:

- Richtungssektor B 1 dB(A) tags und 1 dB(A) nachts
- Richtungssektor C 1 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts
- Richtungssektor D 0 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts
- Richtungssektor F 2 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts

In den im Planteil dargestellten Richtungssektoren A und E sind keine Zusatzkontingente zulässig.

Für die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens ist für die zugehörige(n) Teilfläche(n) eine Ausbreitungsrechnung nach TA Lärm in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 durchzuführen und so der von dem Vorhaben einzuhaltende Immissionsrichtwertanteil zu berechnen.
Dabei sind im Berechnungsmodell keine abschirmenden oder reflektierenden Objekte wie Häuser und Wände zu berücksichtigen. Weiterhin ist ein ebenes Gelände zugrunde zu legen und die Quellhöhen der Industrieflächen GIe 1 bis GIe 3 in 4,0 m Höhe über diesem ebenen Gelände. Die Immissionsorthöhen sind für die Berechnung der einzuhaltenden Immissionsrichtwertanteile mit 2,5 m (EG), 5,3 m (1. OG), 8,1 m (2. OG) und 10,9 m (3. OG) sowie an der Halle auf Flur-Nr. 2530/1 in 5,3 m zugrunde zu legen, jeweils über dem ebenen Gelände.
Die Bodendämpfung ist nicht spektral zu rechnen, der standortbezogene Korrekturfaktor mit C0 = 2 dB und die Berechnung für die Schwerpunktfrequenz von 500 Hz zu berücksichtigen.

Sind einem Vorhaben mehrere Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis unter Berücksichtigung aller Teilflächen des Vorhabens zu führen.

Die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel und der zusätzlichen Emissionskontingente in den Richtungssektoren gilt nicht in Bezug auf Immissionsorte innerhalb des eingeschränkten Industriegebietes des vorliegenden Bebauungsplans.
Innerhalb des eingeschränkten Industriegebietes muss bei der Planung der Vorhaben sicher gestellt werden, dass auf den Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Immissionsorten (Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109-1 bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Industriegebiete gemäß TA Lärm für Industrie-gebiete eingehalten werden.

2.3 Zulässigkeit von Wohnungen
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn gleichzeitig nachgewiesen wird, dass aufgrund einer günstigen Gebäudestellung und Wohnungsgrundrissorientierung die Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Fassadenbereichen liegen, in denen durch die benachbarten Industrie- und Gewerbeflächen außerhalb und innerhalb des Geltungsbereiche dieses Bebauungsplans die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für GI-Gebiete eingehalten werden.

2.4 Baulicher Schallschutz
Im gesamten Bebauungsplangebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1 befinden, bei Neubau, Um- und Anbau von Gebäuden Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1 eingehalten werden. Der rechnerische Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist nach dem Verfahren der DIN 4109-2 zu führen.

3. Maß der baulichen Nutzung

5.2 Dächer

5.2.1 Dachform
Gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO i.V. mit Ziffer 5.2.3 sind begrünte Dächer als Flachdächer sowie als bis zu 10° geneigte Sattel- oder Pultdächer zulässig.

5.2.2 Dachaufbauten
Gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO sind Dachaufbauten ausschließlich als technisch bedingte Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Kamine, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen etc. zulässig. Zum Dachrand müssen mindestens 3,0 m Abstand eingehalten werden, die Wandhöhe darf um maximal 3,0 m überschritten werden.

Der Einbau von Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Kollektoren, Fotovoltaik) auf Dächern ist in Ziffer 12.3.2 separat geregelt.

5.2.3 Dachbegrünung
Dachflächen sind bis zur festgesetzten maximalen Dachneigung von 10° zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare oder befahrbare Flächen hergestellt sind. Dabei sind die Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen (Dachbegrünungs-richtlinien) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL) in ihrer jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Auf nicht begehbaren oder befahrbaren Dachflächen ist eine extensive Begrünung vorzunehmen, ansonsten ist auch intensive Begrünung zulässig. Bei extensiver Begrünung beträgt die Mächtigkeit des Vegetationstragschicht (Substrat) mind. 8 bis max. 15 cm, bei intensiver Begrünung mind. 30 cm; bei Tiefgaragen siehe B 11.6.

Die extensive Dachbegrünung ist als extensiver, artenreicher, autochthoner Trockenrasen mit landschaftstypischem Magersubstrat auszuführen; dabei sind auch polsterbildende Stauden und Sedum-Arten zulässig.

Flachdächer sind als Retentionsdach-Systemlösung mit druckfesten Wasserrückhalteelementen herzustellen, deren Retentions-Volumen vom eigentlichen Begrünungsaufbau getrennt ist. Der Spitzenabflussbeiwert Cs gem. DIN 1986-100 darf den Wert 0,2, der mittlere Abflussbeiwert C_m gem. DIN 1986-100 den Wert 0,1 nicht überschreiten.

Die statische Bemessung der Dachtragwerke ist unter Berücksichtigung der durch die Dachbegrünung und Regenwasserrückhaltung generierten Lasten auszulegen

Diese Festsetzung gilt auch für Nebenanlagen.

5.2.4 Der Einbau von Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Kollektoren, Fotovoltaik) auf Dächern ist in Ziffer 12.3.2 separat geregelt, zusätzlich sind die anzusetzenden Dachlasten von Dächern um 2 KN/m² zu erhöhen, um die ggf. auch nachträgliche Montage von Solaranlagen gem. B 13.3.2 zu ermöglichen.

6. Verkehrsflächen

6.1 Straßenbegrenzungslinie

6.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

6.4 P Wartefläche Taxiprüfstrecke

6.5 T Taxiprüfstrecke

6.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Versorgung

7.1.1 Fläche für Versorgungsanlagen, hier für Stromversorgung (Transformatorenstation)

7.1.2 Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

7.1.3 Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlussschränke müssen so auf Privatgrund aufgestellt werden, dass diese von außen von der Verkehrsfläche aus zugänglich sind. Sie müssen in der Flucht der Einfriedung liegen bzw. baulich oder gestalterisch integriert sein.

7.2 Entsorgung

7.2.1 Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier Pumpstation für Abwasser.

7.2.2 Entwässerung
Abwasser ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Es gilt die „Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Fürstenfeldbruck" (Entwässerungssatzung – EWS).

7.2.3 Niederschlagswasserbeseitigung
Auf einem jeweiligen Grundstück anfallendes und/oder gesammeltes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Für die dafür erforderlichen Versickerungsanlagen ist im Zusammenhang mit einem Antrag auf Baugenehmigung je Bauvorhaben jeweils ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Wasserrechtsbehörde zu stellen, soweit die Versickerungsanlagen nicht nach NWFreiV bzw. TRENGW erlaubnis- bzw. genehmigungsfrei sind.
Bei der Planung der Gebäude sind die Belange der Niederschlagsentwässerung zu berücksichtigen.

7.2.3.1 Die Bemessung von Versickerungsanlagen erfolgt i.d.R. gem. DWA-A 138 und DWA-M 153 sowie der sonstigen geltenden Regeln der Technik. Sie basiert auf der Ermittlung der Durchlässigkeitsbeiwerte am Standort der jeweils geplanten Versickerungsanlage, deren Ergebnisse den darauffolgenden Bemessungen zugrundezulegen sind.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

3.1 Grundflächenzahl

3.1.1 **GRZ 0,8** Max. zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO, z.B. 0,8.

Eine Überschreitung der festgesetzten max. zulässigen Grundflächenzahl einschl. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie privaten Verkehrsflächen ist nicht zulässig.
Bei der Ermittlung der gem. GRZ zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche ist die Grundstücksfläche ohne deren Flächenanteil an Flächen gem. B.11.2. und 11.3 (private Grünflächen) zugrunde zu legen.

3.1.2 Flächen von Stellplätzen, Feuerwehrzufahrten und Feuerwehraufstellflächen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit, Schotterrasen u. dgl.) ausgeführt werden. Ausgenommen sind Zufahrten, Betriebshöfe und Flächen, die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Wasserschutz, Altlasten etc.) eine Versiegelung erfordern.

3.2 Baumassenzahl

3.2.1 **BMZ 6,0** Max. zulässige Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO, z.B. 6,0.

Bei der Ermittlung der gem. BMZ zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche ist die Grundstücksfläche ohne deren Flächenanteil an Flächen gem. B.11.2. und 11.3 (private Grünflächen) zugrunde zu legen.

3.3 Wandhöhe

3.3.1 **WH 15,0** Max. zulässige Wandhöhe, z.B. 15,0 m.

3.3.2 Unterer Bezugspunkt für das Maß der Wandhöhe ist
- Im Gle 1 die mittlere Höhe der Fraunhoferstraße vor dem Baufenster und wird mit 518,50 m üNN festgesetzt.
- Im Gle 2 und Gle 3 die mittlere Höhe des Geländes entsprechend festgesetzter Geländehöhenkote der Ziffer 3.5.1 mit 517,50 m üNN.

Die Wandhöhe ist traufseitig am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Oberkante Dachkonstruktion bzw. dem oberen Abschluss der Wand bzw. der Attika zu messen.

Die Oberkante des fertigen Fußbodens darf bis zu 10 cm über der jeweils festgesetzten bzw. gemittelten Geländehöhe liegen; in Zugangsbereichen der Fassaden wie bei Türen und Toren ist die funktionale Anpassung bzw. Anhebung des Geländes an das Fußbodenniveau zulässig.

3.4 Firsthöhe

3.4.1 Die Firsthöhe darf die festgesetzte Wandhöhe
- bei Satteldächern um bis zu 2,50 m und
- bei Pultdächern um bis zu 1,25 m überschreiten

3.5 Abgrabungen, Aufschüttungen, Höhenlage

3.5.1 ◆ 517.50 Festgesetzte Geländehöhe, z.B. 517,50 m üNN.
Für Flächen zwischen den im Plan festgesetzten Geländekoten ist die jeweilige Geländehöhe zu mitteln.

3.5.2 Das Gelände in Gle 1 zwischen Fraunhoferstraße und nördlicher Baugrenze kann im Bereich eines Hauptzuganges bis max. 526,60 m üNN angehoben werden. Die Geländeübergänge zur Erschließungsstraße und zum Nachbargrundstück im Westen sowie zum östlichen Nachbargrundstück sind weitgehend natürlich herzustellen.
Für die Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen Gelände Gle 1 und Gle 2 außerhalb des Gebäudes – also an der Ost- und Westfassade - ist neben einer steileren Böschung auch eine Stützwand mit einer Ansichts-Höhe bis 2,50 m zulässig.

3.5.3 Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig, in anderen Fällen siehe Ziffern 3.5.4, 3.5.5 und 3.5.6.

3.5.4 Böschung im Osten
Im südlichen Bereich verläuft die Böschung zu den östlich anschließenden Nachbar-grundstücken im Wesentlichen unverändert zur Bestandssituation.
Im nördlichen Bereich (Gle 1 und Gle 2) ist die Böschungstiefe geringer, die Ausbildung hat unter Berücksichtigung der durch die hangoberseits vorhandene bzw. zulässige Bebauung bestimmten statischen Erfordernisse mit einem maximalen Steigungsverhältnis von 1 : 1,2 und einem Zwischenabsatz (Berme) zu erfolgen; am Böschungsfuß ist eine Stützmauer von max. 1,0 m Höhe über Gelände gem. B.3.5.1. und B.3.5.2. zulässig.

3.5.5 Böschung / Wall im Süden
In Fortsetzung des Erdwalles des westlichen Nachbarn trinks GmbH ist als südlicher Abschluss des Umgriffs ein Wall zulässig.

3.5.6 In besonderen Fällen sind Abgrabungen auf untergeordneten Teilflächen bis max. 25 % der jeweiligen nicht überbauten Bauflächen ausnahmsweise zulässig.

3.6 Vollgeschosse

VG III Festgesetzte maximale Anzahl der Vollgeschosse, z.B. 3 Vollgeschosse

4. Baugrenzen, Abstandsflächen

4.1 Baugrenzen

Baugrenze

4.2 Abstandsflächen

4.2.1 Die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO wird angeordnet.

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Baukörper

5.1.1 Gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO sind Fassaden und Dachdeckungen mit grellen Farbtönen und spiegelnden Materialien, mit Ausnahme von nicht verspiegelten Glasflächen, unzulässig.

5.1.2 Fassadenbegrünung (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Dabei sind die Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen (Fassadenbegrünungsrichtlinien) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL) in ihrer jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.
Diese Festsetzung gilt auch für Nebenanlagen sowie Garagen- und Carportwände entlang von nicht öffentlichen Flächen.

Im Übrigen ist die kommunale GestS in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

In begründeten, technischen bzw. sicherheitstechnischen Einzelfällen sind Abweichungen zu dieser Festsetzung im Bereich Gle1 und Gle2 möglich.

5.1.3 Der Einbau von Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Kollektoren, Fotovoltaik) in Fassaden auf Dächern ist in Ziffer 12.3.2 separat geregelt.

und Mulden-Rigolen-Kombinationen)
- flächenhafte Versickerung mittels Flächenbelägen mit Bauartzulassung nach DiBt
- Entwässerungsrinnen mit Substratfilter mit Bauartzulassung nach DiBt
- Füllkörperrigolen mit vorgeschalteten Regenwasserbehandlungsanlagen mit Substratfilter mit Bauartzulassung nach DiBt

7.2.3.3 Bei der Ermittlung der örtlich relevanten Niederschlagsdaten ist der Klassenfaktor fk=1,0, berechnet nach DWA-A 531 (Starkregen), heranzuziehen.

7.2.3.4 Der nach DWA-A 138 vorgeschriebenen Mindestabstand von der Sohle der Sicker-einrichtung zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) von ≥ 1,0 m ist einzuhalten. Grundlage hierfür sind die Grundwassergleichen zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) und die Anlagen 6.4.1, 6.2.7 und 6.2.8 zur Begründung zum Bebauungsplan.

Beträgt der Abstand zwischen der Sohle der Anlage zur Beseitigung des Niederschlagswassers zum Bemessungsgrundwasserstand ≥ 1,0 m, ist bei der Bewertung des Gewässertyps der Typ G12 (Grundwasser außerhalb von Trinkwassereinzugsgebieten) zugrundezulegen.

7.2.3.5 Bei der kumulativen Bemessung der Durchgangswerte von vor einer Versickerungsebene vorgeschalteten Regenwasserbehandlungsanlagen gem. DWA-M 153 ist die Berücksichtigung von Bodenpassagen unter Versickerungsanlagen gem. DWA-A 153, Tab. A.4a, Typ D4, nicht zulässig.

7.2.3.6 Werden Versickerungsanlagen mit einer Passage durch bewachsenen Oberboden (i.d.R. Versickerungsmulden) vorgesehen, ist sicherzustellen, dass der Durchlässigkeitsbeiwert des Oberbodens dauerhaft im Bereich von $1x10^{-4}$ bis $1x10^{-5}$ m/s liegt. Des Weiteren sind die Anforderungen gem. Kap. 7.2. DWA-M 153 nachzuweisen. Die Schichtstärke des bewachsenen Oberbodens im versickerungswirksamen Bereich von Versickerungsmulden beträgt mind. 30 cm.

7.2.3.7 Werden Versickerungsanlagen ohne Passage durch bewachsenen Oberboden (z.B. Füllkörperrigolen) vorgesehen, sind vor der Versickerungsebene vorgeschaltete Regenwasserbehandlungsanlagen gem. DWA-M 153 hinsichtlich ihres Durchgangswertes D so zu wählen, dass sie einzeln oder in Kombination ihrer Durchgangswerte geeignet sind, den maximal zulässigen Durchgangswert D_{max} vor dem Auftreffen des gesammelten Regenwassers auf die Versickerungsebene zu unterschreiten oder einzuhalten.

7.2.3.8 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dachflächen sind nicht zulässig.

7.2.3.9 Im Bereich der Regenwasserauffangflächen ist der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen nicht zulässig. Sind Flächen geplant, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden soll, darf das auf ihnen auftreffende und gesammelte Niederschlagswasser nicht einer Versickerungsanlage zugeleitet werden, sofern mit der zuständigen Wasserrechtsbehörde nicht eine besondere Behandlungsmaßnahme festgelegt wurde. Belastetes Niederschlagswasser ist bevorzugt über Mulden zu versickern.

7.2.3.10 Anlagen zur Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser sind regelmäßig auf ihre Funktionsfähigkeit zu prüfen und derart zu reinigen, zu warten oder im Versagensfall zu ersetzen, dass ihre gem. der Bemessung nach DWA-A 138 und DWA-M 153 ermittelten und dokumentierten Reinigungs- und Versickerungsleistungen dauerhaft sichergestellt sind.

7.2.3.11 Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung dürfen Begrünungen gem. B.11.2. nicht beeinträchtigen oder verunmöglichen.

Die Anordnung von Flächen zur Beseitigung von Niederschlagswasser ist im Freiflächengestaltungsplan gem. B.11.12. darzustellen.

7.2.3.12 Für jede konkret zu planende Versickerungsanlage ist der auf dem jeweiligen Versickerungshorizont anzutreffende Durchlässigkeitsbeiwert vor Planungsbeginn individuell zu ermitteln und den Planungen zugrundezulegen.

8. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und Nebenanlagen

8.1 Lage

8.1.1 St Fläche für offene Stellplätze

8.1.2 Im Übrigen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

8.2 Anzahl der Stellplätze

8.2.1 Die Anzahl der erforderlichen KFZ-Stellplätze ist entsprechend der „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS)“ zu ermitteln.
Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind i.S. § 6 der vorgenannten Satzung durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je 5 Stellplätzen ist ein Baum gem. Artenliste B 11.10. zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 2,5 x 5 m (12,5 qm) mit mind. 12 cbm durchwurzelbarem Raum vorzusehen; die Pflanzfläche ist mit Hochbordsteinen einzufassen. KFZ-Stellplätze sind – mit Ausnahme von behinderten-gerechten Stellplätzen – versickerungsfähig auszuführen.

8.2.2 Die Anzahl der erforderlichen Fahrrad-Stellplätze ist entsprechend der „Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck (Fahrradabstellplatzsatzung FAbS)“ zu ermitteln.

9. Einfriedungen

9.1.1 Die Satzung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Gestaltung von Einfriedungen (GestS) wird angeordnet.

9.1.2 Ausnahmsweise, z.B. aus Sicherheitsgründen, ist eine betriebsbedingte größere Höhe von Zäunen bis maximal 2,0 m zulässig.

9.1.3 Ausnahmsweise sind betriebsbedingte freistehende Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, wenn sie innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

9.1.4 In begründeten, technischen bzw. sicherheitstechnischen Einzelfällen sind Abweichungen zu den Festsetzungen B 9.1.1 bis 9.1.3 im Bereich Gle1 und Gle2 möglich.

10. Werbeanlagen und Beleuchtung (Insektenschutz)

10.1 Werbeanlagen

10.1.1 Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO wird festgesetzt, dass sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit blinkendem Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht usw.) und nach oben abstrahlende Laserlichtanlagen unzulässig sind.

10.1.2 Ferner wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe sowie je Gebäudeseite bis zu einer Ansichtsfläche von jeweils max. 6 m^2 zulässig sind.

10.1.3 Gebäude unabhängige Werbeanlagen sind nur innerhalb der Bauräume und unter Berücksichtigung der unter 10.1.1 und 10.1.2 genannten Festsetzungen zulässig. Ein separater Bauantrag zur Errichtung einer Werbeanlage ist zu stellen.

10.2 Insektenfreundliche Beleuchtung und Lichtverschmutzung
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 3.000 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.
Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung und nördlicher Freifläche (z.B. durch nächtliches Abschalten der Beleuchtung ab 22:30 Uhr).

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

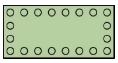
11. Grünordnung

11.1 

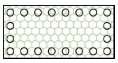
öffentliche Grünflächen
sind als Magerstandorte vorzusehen.
Im Bereich südlich und nördlich der Fläche nach B.7.1.1. ist die Anlage von Wegen gem. B.11.2.1. zulässig.
Ansaaten erfolgen gem. B.11.4.

11.2.1. 

private Grünflächen 1-1
In der Grünfläche zwischen Gle 2 und Gle 3 ist es zulässig, sie so anzulegen, dass sie für den temporären Aufenthalt von Beschäftigten der im Geltungsbereich sich ansiedelnden Betriebe geeignet ist; dort sind auch nicht versiegelte Kieswege mit einer Breite von bis zu 1,2 m und einer Gesamtfläche von bis zu 120 qm sowie das Aufstellen von bis zu 10 Sitzbänken zulässig.
Die Artenauswahl für Baumpflanzungen gem. B.11.9. erfolgt gem. Artenliste B.11.10.
Ansaaten erfolgen gem. B.11.4.

11.2.2 

private Grünflächen 1-2
Die Grünfläche (östliche und Teil der westlichen Böschung) ist auf 50 % der Fläche mit Gehölzgruppen, vorwiegend im nördlichen Abschnitt, zu bepflanzen.
Von den Gehölzgruppen sind 10 % als Bäume anzupflanzen und innerhalb der Strauchgruppen anzuordnen.
Die Artenauswahl erfolgt gem. Artenliste B.11.11.
Ansaaten erfolgen gem. B.11.4.
In begründeten, technischen bzw. sicherheitstechnischen Einzelfällen sind Abweichungen zu dieser Festsetzung im Bereich Gle1 und Gle2 möglich.

11.3. 

private Grünflächen 2
Die Grünfläche (Wall entlang der Südgrenze) ist vollflächig zu bepflanzen, davon
zu 10 % mit Bäumen,
zu 90 % mit Sträuchern im Dreiecksverband im Raster 1,5 x 1,5 m.
In Abhängigkeit von der Lichtdurchlässigkeit der Baumkronen der gewählten Baumarten und der Wuchsstärke und -größe der Sträucher ist eine Anpassung der Rasterweite zulässig.
Die Artenauswahl erfolgt gem. Artenliste B 11.11.
Ansaaten erfolgen gem. B.11.4.

11.4. Grundstücksflächen, für die nicht bereits die Festsetzungen gem. B.11.1. bis B.11.3. anzuwenden und die nicht befestigt sind, sind auf einem Flächenanteil von 75 % mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangener 500 qm Grundstücksfläche ist ein Baum gem. Artenliste B.11.11. zu pflanzen.
Verbleibender, nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzte Flächenanteil ist mit Oberboden bis zu max. 15 cm Mächtigkeit zu bedecken und als Magerstandort mit zertifizierten, standorttypischen, autochthonen Rasenansaaten anzulegen.
Böschungsflächen sind unmittelbar nach ihrer Herstellung gegen Erosion zu sichern.
Im Übrigen ist die „Satzung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck über die Gestaltung von baulichen Anlagen, von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, von Kinderspielplätzen und Einfriedungen (GestS)“ anzuwenden.

11.5. In Flächen gem. B 11.1. bis B 11.3. sind nicht zulässig:
Grundstückszufahrten, jegliche Art von Bebauung, auch nur temporäre Befestigungen, Lagerplätze, Stellplätze, Überbauungen oder andere der Nutzung als Grünfläche entgegenstehende Flächeninanspruchnahmen.

11.6. Nicht von Hauptanlagen überdeckte Tiefgaragen sind mit mind. 60 cm Bodenaufbauhöhe zu überdecken, davon beträgt die Mächtigkeit der Vegetationstragschicht außerhalb befestigter Bereiche
- bis zu 20 cm für Ansaaten,
- mind. 40 cm für Strauchpflanzungen
- mind. 60 cm im Bereich von Baumpflanzungen.

11.7. **Pflanzmaßnahmen**
Für Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18915:2018-06 und 18916:2016-06 maßgeblich, für Ansaaten die DIN 18917:2018-07.
Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode vorzunehmen, die auf die Bezugsfertigkeit hergestellter Gebäude auf einem jeweiligen Grundstück bzw. auf die Herstellung der Erschließungsstraße folgt.
Neu gepflanzte Bäume und Sträucher, die nicht anwachsen, sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Dabei sind die entsprechenden Mindestpflanzqualitäten zu verwenden.
Für Baumpflanzungen gem. B.11.4. und B.11.9. sind als Vegetationstragschicht die Substrate gem. ZTV-Vegtra-Mü 2016 (Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegetationstragschichten) zu verwenden.
Bei Baumpflanzungen ist gem. DVGW-Merkblatt GW 125 darauf zu achten, dass die Bäume (Stammmittelpunkt) in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen gepflanzt werden, soweit die Sparteneinweisungen der Spartenträger keine anderen Angaben machen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, ist der Einbau von Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Versorgungsleitungen fernzuhalten.

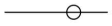
11.8. **Schutz von Pflanzungen**
Neu gepflanzte Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Jegliche Ablagerungen, Abgrabungen, Baustelleneinrichtungen oder sonstige Veränderungen sind mind. im Bereich der Kronentraufe unzulässig. Näheres bestimmen die DIN 18920, RAS-LP 4, "ZTV Baumpflege" und ZTV-StB03, die für die Sicherung des Erhaltungszustandes heranzuziehen sind.

11.9 

Baum, zu pflanzen, gemäß Artenliste B 11.10.
Entlang der Fraunhoferstraße sind fünf Bäume, entlang der neuen Erschließungsstraße 28 Bäume, im Bereich der Grünfläche zwischen Gle 2 und Gle 3 acht Bäume zu pflanzen.
Von der festgesetzten Lage kann in Abhängigkeit von der Zustimmung der Genehmigungsbehörde ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische, verkehrsbedingte oder gestalterische Gründe dies erfordern.
Für Baumgruben sind mind. 9 qm Baumscheibenfläche bzw. mind. 12 cbm durchwurzelbarer Raum vorzusehen. Baumscheiben sind als Vegetationsflächen anzulegen; entlang von Grundstückszufahrten ist ein dauerhafter Anfahrschutz herzustellen.

C Hinweise

1. Hinweise zur Darstellung

1.1  bestehende Grundstücksgrenze

1.2  aufzuhebende Grundstücksgrenze

1.3  bestehende Höhenlinien (Geländeverlauf)

1.4  aufzuhebende Höhenlinien

1.5  geplante Böschung (Darstellung symbolisch).

1.6 2531 Flurnummer, z.B. 2531

1.7 518,5 Höhenkote in Metern über NN, z.B. 518,5 m üNN (Bestand)

1.8 

Nordpfeil

2. Textliche Hinweise

2.1 Örtliche Bauvorschriften – Satzungen

Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatz-satzung - GaStS).

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

Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Fürstenfeldbruck (Entwässerungssatzung – EWS).

Satzung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck über die Gestaltung von baulichen Anlagen, von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, von Kinderspielplätzen und Einfriedungen (GestS).

Baumschutzverordnung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck (BaumSchVO).

2.2 Schneelast

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist die Schneelastzone II (Schneider, Bautabellen für Ingenieure 3.31) mit einer Geländehöhe von ca. 517 m üNN anzusetzen.

2.3 Hydrologie

2.3.1 Grundwasser
Zu den vor Ort zugrundezulegenden Grundwasserständen erfolgte eine Abstimmung auf der Grundlage von Untersuchungen des IB Rettinger.
Dabei wurde die nächstgelegene amtliche Grundwassermessstelle Hasenheide 908/16227 (Am Hartanger 1) zugrundegelegt, die Grundwasserstände jedoch für den Geltungsbereich in Kenntnis der Grundwasserabstromrichtung und des Äquipotentialgefälles sowie unter Berücksichtigung weiterer Meßstellen konkretisiert; die Ergebnisse wurden in mehreren Schritten mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Die Ergebnisse sind der Begründung als Anlage 6.2.7. (Schnittdarstellungen) und 6.2.8. (Bodenanalytik) im Sinne einer grafischen Auswertung in zeichnerischer Form beigefügt. Diesen Anlagen kann der im Geltungsbereich variierende Grundwasserspiegel entnommen werden (MHGW und HHGW).

Auszugsweise werden folgende Grundwasserstände im Bereich der Schnittführung S-N (Anlage 6.2.7.) benannt:
im Süden des Geltungsbereichs (Gle 3): MHGW 514,35 / HHGW 515,05 m m üNN
im Norden des Geltungsbereichs (Gle 1): MHGW 514,10 / HHGW 514,7 m m üNN

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, wie z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

2.3.2 Niederschlagswasser
Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird in Bayern durch die NWFreiV geregelt. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser geleitet werden. In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auch über Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte versickert werden. Dabei müssen die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden. Wenn die Maßnahmen der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, dann ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden. Zu Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung vgl. B.7.2.3.

2.3.3 Nutzung des Niederschlagswassers
Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser bzw. zur Bewässerung zu nutzen.

2.3.4 Starkregenereignisse
Aufgrund der Muldenlage in der ehemaligen Kiesgrube wird dringend empfohlen, Tiefgaragenzufahrten und andere ebenerdigen Gebäudeöffnungen wie z.B. Hauszugänge konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser von Gelände und Erschließungsflächen nicht in das Gebäude eindringen kann.
Bei der Bemessung von Versickerungsanlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung und der dafür erforderlichen Ermittlung der örtlich relevanten Niederschlagsdaten kann die Berücksichtigung des Klassenfaktor fk=1,0, berechnet nach DWA-A 531 (Starkregen), einen Beitrag zur Berücksichtigung von Starkregenereignissen darstellen (vgl. B.7.2.3.3.).

2.3.5 Unterirdische Bauteile
Es wird empfohlen, aufgrund der vorhandenen Grundwassersituation in Verbindung mit zunehmenden Starkregenereignissen alle unterirdischen Gebäudeteile, Keller und Tiefgaragen inkl. aller Öffnungen als dichte Wannen auszubilden.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

11.10. **Artenliste für gem. B.11.9. zu pflanzende Bäume**
(Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mind. 25 cm):

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus columa	Baum-Hasel
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogel-Kirsche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

11.11. **Artenliste für sonstige Grünflächen und zu begrünende Flächen**

Bäume, Pflanzqualität Hochstamm (H), Stammumfang mind. 25 cm):

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gew. Esche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Prunus padus	Gem. Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Sträucher, Pflanzqualität mind. verpflanzter Strauch (v. Str.), 80-100 cm hoch:

Amelanchier ovalis	Gew. Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weiß-Dorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weiß-Dorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

sowie Arten der vorstehenden Liste „Bäume" in der Pflanzqualität mind. Heister 150/175

11.12. Nadelgehölze, auch als Hecken bzw. Hinterpflanzung von Einfriedungen und sonstige geschlossen wirkende Grenzbepflanzungen sowie kugelartige und Trauer-Wuchsformen, Ziergehölze (z.B. Forsythien, Kolkwitzien, Weigelien, Cotoneaster spec. und Rosa rugosa), kleinkronige Sorten von Ahornen, Kugelrobinien und andere kleinwüchsige Sorten sind unzulässig.
Für Fassadenbegrünungen sind unzulässig:

Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Fallopia aubertii	Knöterich
Pyracantha spec.	Feuerdorn
Wisteria sinensis	Blauregen

11.13. Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.
Mindestens sind darzustellen:
- die Planung der Höhenlage und evtl. Geländemodifikationen mit Anschluß an die Nachbargrundstücke,
- die geplanten Einfriedungen sowie zulässige evtl. Mauern mit Angaben zu deren Höhe,
- die Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr (soweit erforderlich),
- die Anordnung und Art der Befestigung von KFZ- und Fahrrad-Stellplätzen,
- die Anordnung und Bemessung von Flächen für die Abfallentsorgung,
- die geplante Begrünung von Grundstücks-, Dach- und Fassadenflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie Ansaaten,
- der Verlauf von geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen,
- die geplanten Anlagen zur dezentralen Regenwasserentsorgung.

Evtl. weitere erforderlichen Inhalte sind vorab mit der Stadt Fürstenfeldbruck sowie dem Landratsamt Fürstenfeldbruck abzustimmen.

11.14. **Artenschutz**:

11.14.1 Durch die Stadt Fürstenfeldbruck ist für Schutzgüter i.S. § 44 Abs. 1 BNatschG bei der Regierung von Oberbayern zeitnah eine Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen.

11.14.2 Nisthilfen für geschützte Vogel- und Fledermausarten
Zur Herstellung und Förderung von Brutbiotopen für Vogel- und Fledermausarten sind bauseitig an allen Gebäudeseiten Einbau-Nistkästen für Mauersegler und Schwalbenarten vorzusehen (1 Nistkasten je 20 m Fassadenlänge).

11.15. **Zuordnungsfestsetzung**:
Dem Bebauungsplan werden Ausgleichflächen in einem Umfang von 3,01 ha auf den Flurnummen 1151 und 1152, Gemarkung Hattenhofen, Gemeinde Hattenhofen, zugeordnet („Rotes Moos / Haspelmoor").

Die Ausgleichsmaßnahmen haben, zusammenfassend formuliert, einen Waldumbau von Fichtenforst zu standortgerechter Bestockung (Feuchtwald bis tw. Erlenbruch) sowie eine Wiedervernässung zum Ziel.
Auf den Ausgleichsflächen wurden die nachstehenden Maßnahmen vollständig umgesetzt:
- Entfernung von Fichten
- Belassen von vorhandenem Laubholz
- Abräumen des anfallenden Rodungsmaterials

Eine detailliertere Maßnahmenbeschreibung sowie die genaue Abgrenzung der Maßnahmenflächen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr. 94/3I „Hasenheide Nord-Ost (trinks Süd GmbH)" erfolgt. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

12. Sonstige Festsetzungen

12.1 Maßliche Festsetzung



Maßangabe in Metern, z.B. 12,0 m.

12.2 Genehmigungsfreistellung

Für das Plangebiet wird gemäß Art. 58 (1) Satz 2 BayBO die Genehmigungsfreistellung für alle handwerklichen und gewerblichen Bauvorhaben ausgeschlossen.

12.3 Energieeffizienz und solare Energiegewinnung

12.3.1 Energieeffizienz / Klimaneutralität
Gemäß Stadtratsbeschluss vom 22.02.2022 i.V.m. dem Beschluss vom 29.11.2016 ist für Wohn- sowie für Büro- und Dienstleistungsgebäude Klimaneutralität bezüglich des Energieverbrauchs im laufenden Betrieb (Strom, Wärme) nachzuweisen.

12.3.2 Solare Energiegewinnung

12.3.2.1 Dächer
Gemäß Beschluss des Planungs- und Bauausschusses des Stadtrats vom 19.01.2022 ‚Erneuerbare Energien ausbauen' und BauGB § 9 (1) Nr. 23 b) werden i.V.m. Ziffer 5.2.2 und 5.2.3 Photovoltaikanlagen flächendeckend als aufgeständerte Modulkonstruktionen für alle Dächer festgesetzt, sofern sie für das jeweilige Bauvorhaben wirtschaftlich vertretbar und verhältnismäßig sind.

Technisch für das Gebäude-Energiekonzept notwendige Anlagen für Solarthermie sind entsprechend in die Modulreihen der PV-Anlagen zu integrieren.

Die Funktionsfähigkeit von Dachbegrünungen und Auffangflächen für die dezentrale Regenwasserversickerung darf durch die Aufstellung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Abweichend von Ziffer 5.2.2. ist ein Mindestabstand der Solar-Module zur Dachkante von 1,0 m einzuhalten. Gleichzeitig soll die Oberkante der Module soweit vom Dachrand entfernt sein wie sie die Dachhaut bzw. die Oberkante Attika überragt, die zulässige Wandhöhe darf jedoch nur bis maximal 3,0 m überschritten werden.
Die Modulfelder sind aus Einzelmodulen gleicher Formate, Größe und Farbe sowie geordnet und in durchgehenden Flächen anzuordnen.

In begründeten Einzelfällen sind Abweichungen zu dieser Festsetzung möglich.

12.3.2.2 Fassaden
Fassadenintegrierte Solaranlagen sind flächenbündig zulässig; eine Schrägmontage an Hauswänden ist unzulässig.
Für die mit Solaranlagen belegten Flächen findet Festsetzung Ziffer 5.1.2 keine Anwendung.

2.4 Ver- und Entsorgung

2.4.1 Wasserversorgung
Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

2.4.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern (siehe A.7.2.3 und B.2.3.2).

2.4.3 Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Fürstenfeldbruck. Es wird angeregt auf den einzelnen Baugrundstücken an geeigneter Stelle Eigenkompostieranlagen (Komposter) zu errichten.

2.4.4 Die Planung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist so vorzunehmen, dass gem. DVGW-Merkblatt GW 125 ein Abstand von mindestens 2,50 m Entfernung von Baumpflanzungen gem. B.11. eingehalten ist.

2.5 Grünordnung

2.5.1 Bodenschutz
Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
Bei der Durchführung der Baumaßnahme ist auf die Grundsätze des Bodenschutzes zu achten. Bei allen Baumaßnahmen ist vorhandener Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er wiederverwendungsfähig bleibt. Die Grasnarbe ist abzuschieben und zu entsorgen.

2.5.2 Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis 50 AGBGB hingewiesen.

2.5.3 Für Pflanzmaterial soll autochthones Pflanzgut bevorzugt werden.

2.5.4 Es soll angestrebt werden, Fassadenbegrünungen auch über die Festsetzung B.5.1.2. hinausgehend einzusetzen, z.B. bei vorgestellten Laubengängen, Treppenhäusern oder Fluchttreppen oder durch vorgestellte Konstruktionen, die mit der Dachkonstruktion verbunden sind. Auch bei vollständig verglasten Fassaden soll die Beschattungsmöglichkeit durch vorgestellte Fassadenbegrünungslösungen berücksichtigt werden.

2.6 Schallschutz

Die Anforderung an die Festsetzung 2.2 der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) und der Zusatzkontingente für Richtungssektoren ist immer erfüllt, wenn der Beurteilungspegel (Lr) des Vorhabens (Anlage oder Betrieb) den dem Betriebsgrundstück entsprechenden Immissionsrichtwertanteil nicht überschreitet. Anhand von schalltechnischen Gutachten ist bei dem Baugenehmigungsantrag bzw. einem Nutzungsänderungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel in Verbindung mit den festgesetzten Zusatzkontingente für Richtungssektoren nicht überschritten werden. Die Gutachten sind unaufgefordert vorzulegen. Genehmigungsfreistellungsverfahren werden ausgeschlossen (siehe Sonstige Festsetzungen 12.2).

Auf den Nachweis soll verzichtet werden, wenn es sich offenkundig um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb ohne Nachtnutzung handelt.

2.7 Feuerwehr

Feuerwehrzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu bemessen, dass eine Befahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t gewährleistet ist (DIN 14090). Soweit sie nicht mit anderen befestigten Flächen zusammenfallen, sind Flächen für die Feuerwehr in begrünter Bauweise herzustellen.
Werden Tiefgaragen überquert, ist eine Dimensionierung nach Brückenlastklasse 30 (DIN 1072) erforderlich. Sie müssen ständig in voller Breite, Höhe (Lichtraumprofil) und Länge benutzbar sein.
Der gesetzlich erforderliche Löschwasserbedarf (Grundschutz) wird im Plangebiet gesichert, nach Bedarf werden entlang der Erschließungsstraße Hydranten angeordnet. Darüber hinausgehender Bedarf ist bauseits zu sichern.

2.8 Altlasten und Entsorgung Baugrund

Beim Plangebiet handelt es sich um ein ehemaliges Kiesabbaugelände (Altlastenverdachtsfläche 07.12), das in einer Mächtigkeit von rd. 1 m mit überwiegend nicht tragfähigem Material wieder verfüllt wurde. Bodenproben enthielten punktuelle Verunreinigungen mit Material der Belastungsklassen Z 1, Z 2 und > Z 2 gemäß Eckpunktepapier „Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen Stand 23.12.2019".
Für den gesamten Geltungsbereich, insbesondere für die tiefer liegenden Bereiche des Gle 2 und Gle 3, ist im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ein neues, im Wesentlichen ebenes Geländeniveau mit tragfähiger Auffüllung herzustellen, belastete Böden sind zu entsorgen unter Beachtung folgender Auflagen:

- Die Bau- und Aushubarbeiten sind permanent durch ein auf dem Altlastensektor fachkundiges Ingenieurbüro zu überwachen und zu dokumentieren.
- Beginn und Ende der Bauarbeiten sind dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Ref. 24/1 Abfallrecht - rechtzeitig (mindestens 3 Werktage vorher) schriftlich anzuzeigen.
- Organoleptisch auffällige Aushubbereiche sind vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern.
- Verunreinigtes Aushubmaterial ist zur Feststellung des Entsorgungsweges repräsentativ zu beproben und danach ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Versickerung von Niederschlagswasser auf Altlastenflächen ist nicht erlaubt; Versickerungsanlagen sind deshalb nur außerhalb der Auffüllungen der Altlastenfläche anzuordnen.

2.9 Geländeauffüllung und Bodenaustausch

Wie vor unter Ziffer 2.8 beschrieben, handelt es sich beim Plangebiet um ein ehemaliges Kiesgrubengelände, welches in der Vergangenheit in einer Mächtigkeit von ca. 1 Meter mit teils verunreinigtem, nicht tragfähigem Material wiederverfüllt wurde. Dieses Material sollte komplett entsorgt bzw. ausgetauscht werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich zudem überwiegend um eine Nassverfüllung (bis 1,5 m über HHGW), so dass vom jeweiligen Bauherrn ein Bericht der Fremdüberwa- chung vorzulegen ist.

Für die Verfüllung bzw. den Bodenaustausch sind folgende Auflagen zu beachten:

- Die Baumaßnahme ist von einem nach §18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren.
- Beginn und Ende der Bauarbeiten sind dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Ref. 24/1 Abfallrecht - rechtzeitig (mindestens 3 Werktage vorher) schriftlich anzuzeigen.
- Bezüglich des Einbaumaterials wird auf das Eckpunktepapier „Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brücken und Tagebauen Stand 23.12.2019" verwiesen. Generell sollte ausschließlich mit unbelastetem Material (Z 0) verfüllt werden.
- Zur Verfüllung geeignet ist unbedenklicher Bodenaushub aus örtlichem Abbau, der keine Fremdbestandteile aufweist und sowohl chemisch als auch granulometrisch mit den im Großraum München-Fürstenfeldbruck vorherrschenden quartären Karbonatschottern vergleichbar ist. Die Herkunft des Materials ist mit Lage und früherer Nutzung des Entnahmeareals im Vorfeld einer Anlieferung nachzuweisen (Herkunftsnachweis).
- Der Einbau von Abraum aus Altlastverdachts- bzw. Sanierungsflächen ist nur mit Zustimmung der zuständigen Überwachungsbehörden (LRA, WWA, etc.) möglich.
- Bei der Verfüllung ist auf eine ausreichende Tragfähigkeit (Standsicherheit, Frostschutz etc.) zu achten. Es wird im Bereich der zukünftigen Bebauung auf die ZTV E-StB 2017 sowie auf die RStO 12 hingewiesen.
- Für den Fall, dass unterhalb von Gebäuden kein Bodenaustausch stattfinden sollte (z.B. bei Pfahlgründung) sind geeignete Sicherungsmaßnahmen zu prüfen bzw. zu treffen, um unter der Bebauung eine Anreicherung von eventuell austretenden Methan- und Kohlendioxidgasen zu vermeiden.
- Nach dem Bodenaustausch mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial ist dort auch eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2022

D Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 26.07.2011 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 94/3I mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord-Ost (jetzt fortgeführter BPlan 94/3I-1) und den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94/3I mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord-Ost (trinks Süd GmbH) gefasst.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung von Bürgern und Behörden nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB des gebilligten Bebauungsplan-Vorentwurfs vom 20.03.2012 wurde in der Zeit vom 18.04.2012 bis 20.05.2012 durchgeführt.

3. Änderungsbeschluss

In der Sitzung des Planungs- und Bauausschuss am 25.06.2012 und des Stadtrates am 31.07.2012 wurde der Beschluss gefasst, den o.g. Bebauungsplan in zwei eigenständige Bebauungspläne zu teilen und das weitere Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB nur mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94/3I mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord-Ost (trinks Süd GmbH) fortzusetzen (Satzungsbeschluss 27.11.2012).

4. Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

In der Sitzung des Planungs- und Bauausschuss am 19.04.2023 wurde der Beschluss gefasst, eine erneute frühzeitige Beteiligung von Bürgern und Behörden nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB des Bebauungsplan-Vorentwurfs i.d.F. vom 19.04.2023 durchzuführen; Die Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom ……. bis ……...

5. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte ortsüblich durch öffentliche Auslegung des Entwurfes in der Fassung vom ……. im Zeitraum vom ……. bis …….. Gleichzeitig erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden.

6. Satzungsbeschluss

In der Sitzung vom ……. hat der Stadtrat den Bebauungsplan in der Fassung vom ……. als Satzung beschlossen.

7. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am ……., der Bebauungsplan tritt damit an diesem Tage in Kraft.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

…….
Oberbürgermeister Christian Götz

…….
Thomas Wild
Dipl.-Ing. Univ. Architekt und Stadtplaner

Niederaichbach, den

.....
Peter Schneider
Dipl.-Ing. Stadtplaner und Landschaftsarchitekt

Umgriffe der Ausgleichsflächen

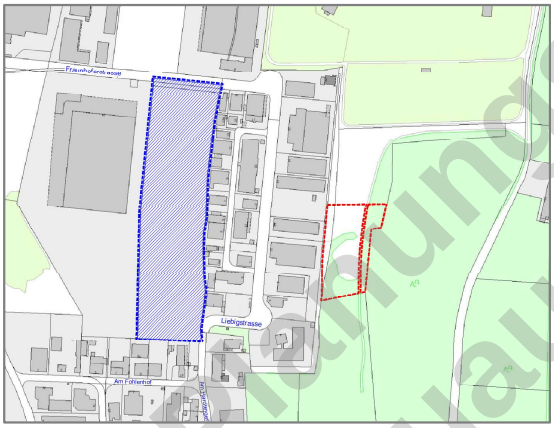


Abb.: Maßnahmen gem. saP (blau schraffiert: Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans; rote Umgrenzung: Verortung des Ersatzhabitats Zauneidechse (CEF-Maßnahme))

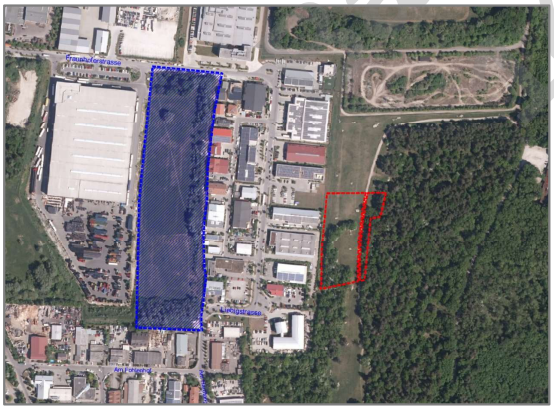


Abb.: wie vor, jedoch mit Luftbild

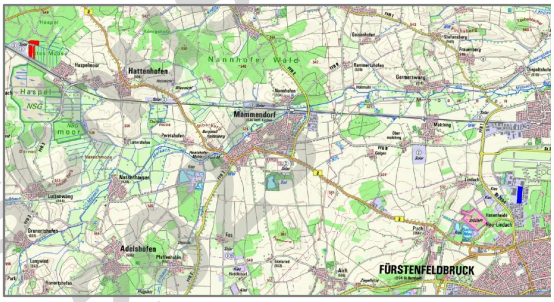


Abb.: Übersichtsdarstellung zur Verortung der Ausgleichsflächen (dunkelblau: Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans; rot: Ausgleichflächen)

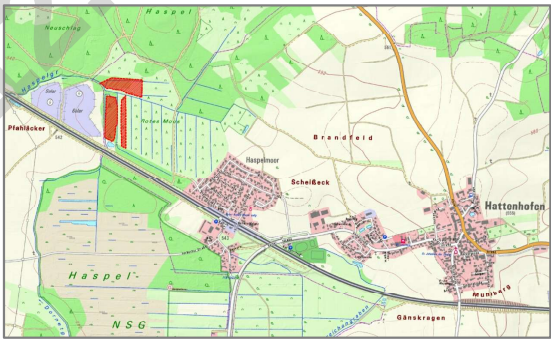


Abb.: Lage der Ausgleichsflächen nordwestlich des Ortes Haspelmoor (rot: Ausgleichflächen)

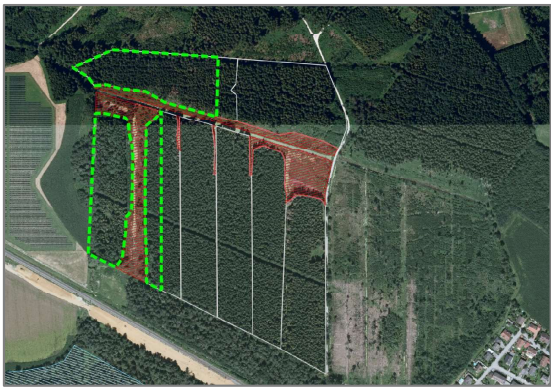


Abb.: Ausgleichsflächen mit Luftbild (grün: Ausgleichflächen (obere Fläche = Teilfläche der Fl.-Nr. 1151; untere zwei Flächen = Teilflächen der Fl.-Nr. 1152); rot: Flächen nach § 30 BNatSchG), (Darstellung verändert (vgl. Vorseite))

Planungs- und Bauausschuss 24.12.2

Satzung

Satzungspräambel

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck erlässt gemäß §§ 2 bis 4c des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 8 bis 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S.1726), Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 8. November 2022 (GVBl. S. 650) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352) sowie der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021, diesen Bebauungsplan als

Satzung

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne und deren Änderungen.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Fürstenfeldbruck
Stadt · Land · Fluss

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 94/3I-1 "Südl. Fraunhoferstraße-Ost"

Planverfasser
Architekturbüro Wild

Thomas Wild
Dipl.-Ing. Univ. Architekt und Stadtplaner ByAK
Energieberater Bafa / ByAK
Sachverständiger für Immobilienbewertung (IfS)
Bahnhofstraße 58a
82269 Geltenddorf

WILD
tw-architekt.de

Planverfasser Grünordnung
sigmetum | Peter Schneider

Stadtplaner und Landschaftsarchitekt ByAK
Fachjournalist DFJV
Hüttenkofen 51
84100 Niederaichbach

sigmetum | peter schneider
stadtplaner und landschaftsarchitekt byak
fachjournalist dfjv

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Vorentwurf vom 26.07.2011 (BPlan 94/3I, Teilfläche A1)
Erneuter Vorentwurf vom 19.04.2023
Entwurf vom
Planfassung vom

Planinhalt		Datum
Bebauungsplan 94/3I-1 "Südl. Fraunhoferstraße-Ost"	334	19.04.2023

Peischl, Florian

Von: Info WZV Landsberied <info@WZV-landsberied.de>
Gesendet: Donnerstag, 10. August 2023 14:07
An: Wiedemann, Franziska
Betreff: AW: TÖB-Beteiligung für den Bebauungsplan Nr. 94/3l-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost"

Sehr geehrte Frau Wiedemann,

der Bebauungsplan Nr. 94/31-1 Südl. Fraunhoferstr. – Ost fällt nicht in unser Versorgungsgebiet.

Mit freundlichen Grüßen

Doris Dormann

Zweckverband zur Wasserversorgung
Gruppe Landsberied
Schloßbergstr. 31
82290 Landsberied
Tel. 08141- 20898

Prüfungs- und Bauausschuss 14.11.2023

Von: Wiedemann, Franziska <Franziska.Wiedemann@fuerstenfeldbruck.de>
Gesendet: Donnerstag, 10. August 2023 13:00
An: info@awb-ffb.de; poststelle@aelf-ff.bayern.de; poststelle@ale-ob.bayern.de; Fuerstenfeldbruck@Bayerischerbauernverband.de; Beteiligung@blfd.bayern.de; fuerstenfeldbruck@bund-naturschutz.de; TOEB.BY@bundesimmobilien.de; ktb.muenchen@deutschebahn.com; impressum.brief@deutschepost.de; PTI23Sued@telekom.de; service@esb.de; pfarramt.erloeserkirche-ffb@elkb.de; pfarramt.gnadenkirche.ffb@elkb.de; poststelle.ffb@pol.hfoed.bayern.de; Planauskunft@FBG.de; info@alling.de; gemeinde@emmering.de; info@maisach.de; info@olching.de; info@hwk-muenchen.de; buergermeister@schoengeising.de; poststelle.a@immobilien.bayern.de; bauleitplanung@muenchen.ihk.de; koordinationsanfragen.de@vodafone.com; st-bernhard.fuerstenfeldbruck@ebmuc.de; st-magdalena.Fuerstenfeldbruck@ebmuc.de; info@khs-ffb.de; info@kjr.de; fuerstenfeldbruck@lbv.de; brandschutzdienststelle@lra-ffb.de; info@mvv-muenchen.de; pvm@pv-muenchen.de; raumordnung.region10.14@reg-ob.bayern.de; dezernat2b@reg-ob.bayern.de; luftamt@reg-ob.bayern.de; rpv-m@pv-muenchen.de; buero@schulamt-ffb.de; poststelle@stbafs.bayern.de; Klehr, Roland <Roland.Klehr@fuerstenfeldbruck.de>; Eckert, Marcus <Marcus.Eckert@fuerstenfeldbruck.de>; Walleit, Daniel <Daniel.Walleit@fuerstenfeldbruck.de>; Bauordnung, Denkmalpflege <Bauordnung@fuerstenfeldbruck.de>; Doll, Walter <Walter.Doll@fuerstenfeldbruck.de>; Lichtenberg, Christian <Christian.Lichtenberg@fuerstenfeldbruck.de>; Ott (Email FFW) <m.ott@feuerwehr-ffb.de>; info@stadtwerke-ffb.de; umweltbeirat@beirat-ffb.de; Info <Info@vgmammendorf.de>; poststelle@wwa-m.bayern.de; Info WZV Landsberied <info@WZV-landsberied.de>; Susanne.Poller@lbd.bayern.de
Betreff: TÖB-Beteiligung für den Bebauungsplan Nr. 94/3l-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost"

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die TÖB-Beteiligung für den Bebauungsplan Nr. 94/3l-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“

Wir werden die Beteiligung künftig nur noch per E-Mail versenden. Sollten Sie Änderungswünsche haben, können Sie sich gerne bei uns melden.

Sie finden die Unterlagen demnächst auf unserer Homepage unter
https://www.fuerstenfeldbruck.de/ffb/web.nsf/id/pa_bebauungsplaene.html

Änderungswünsche, Rückmeldungen oder Ihre Stellungnahme können Sie weiterhin per Post oder an das Funktionspostfach bauleitplanung@fuerstenfeldbruck.de an uns senden.

Freundliche Grüße und vielen Dank,

Franziska Wiedemann

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Sachgebiet 42 - Bauverwaltung
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: 08141 281-4224
Fax: 08141 282-4224
franziska.wiedemann@fuerstenfeldbruck.de
www.fuerstenfeldbruck.de

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

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

Wichtiger Hinweis:

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

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

1. Stadt Fürstenfeldbruck
   Postfach 16 45
   82245 Fürstenfeldbruck

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

☐ **Flächennutzungsplanänderung** ☐ **mit Landschaftsplan*)**

☒ **Bebauungsplan Nr. 94/3k-2** ☐ **mit Grünordnungsplan*)**

☐ **Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan**

☐ **sonstige Satzung**

☐ **Frist für die Stellungnahme**

☐ **Frist: 1 Monat (§ 4 BauGB)**

*) eigener Plan

2. **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**
(Amt / Behörde und Bearbeiter)

2.1 ☒ keine Äußerung

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

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

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

☐ Rechtsgrundlagen

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

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

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Alling, 17.08.23
Ort, Datum

Unterschrift
Stefan Joachimsthaler
Erster Bürgermeister

*) eigener Plan

Gemeinde Alling

Regierung von Oberbayern • 80534 München

Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

- per E-Mail Bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de -

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
Dr. Sebastian Wagner	+49 (89) 2176-2156 +49 (89) 2176-402156	4412	sebastian.wagner@reg-ob.bayern.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Geschäftszeichen	München,
BBP 94/3l-1	10.08.2023	ROB-2-8314.24_01_FFB-7-7-3	17.08.2023

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Stadt Fürstenfeldbruck, FFB;
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94/3l-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost";
§ 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung

Die Stadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere gewerbliche Bebauung zu schaffen. Das Plangebiet (insgesamt ca. 3,9 ha) befindet sich innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes Hasenheide nördlich von Fürstenfeldbruck und ist von bestehender gewerblicher Bebauung umgeben. Es ist im Flächennutzungsplan weitestgehend als Industriegebiet dargestellt und soll nun, neben Grün- und Verkehrsflächen, im Wesentlichen als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt werden. Die Planungen sollen u.a. die Ansiedlung des Staatlichen Eich- und Beschussamtes (EBA) ermöglichen.

Bewertung

Durch die konkret vorliegenden Planungen zur Standortentwicklung des EBA ist der Bedarf für die Neuausweisung gegeben. Das Plangebiet liegt in einem Hauptsiedlungsbereich der gem. RP 14 B II G 2.1 für Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Sebastian Wagner

Sachgebiet 24.2 - Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Bauverwaltung
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Nur per E-Mail: bauleitplanung@fuerstenfeldbruck.de

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum,
45-60-00 / VI-1144-23-BBP	Herr Czock	0228 5504- 5291	baiudbwtoeb@bundeswehr.org	18.08.2023

Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB

hier: Bebauungsplan Nr. 94/3l-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost"

Bezug: Ihr Schreiben vom 10.08.2023 - Ihr Zeichen: BBP 94/ 3l-1

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Czock

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn

Tel. + 49 (0) 228 5504-0
Fax + 49 (0) 228 550489-5763
WWW.BUNDESWEHR.DE

Allgemeine Information:
Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail / Internetlink) bereitzustellen. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

INFRASTRUKTUR

DB AG - DB Immobilien
Barthstraße 12 | 80339 München

DB AG - DB Immobilien
Baurecht I
CR.R O41
Barthstraße 12
80339 München
www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement

Stadt Fürstenfeldbruck
Postfach 1645
82245 Fürstenfeldbruck

Frau Daniela Bücherl
daniela.buecherl@deutschebahn.com
Telefon: +49 89 1308 3270

Allgemeine Mail-Adresse:
ktb.muenchen@deutschebahn.com

Aktenzeichen: TOEB-BY-23-164108

21.08.2023

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Bebauungsplan Nr. 9/3I-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“

Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Strecke: 5503 / München-Augsburg / bei Bahn-km 37,6 /rechts der Bahn und

Strecke 5503 / München-Augsburg / bei Bahn-km 25,3 links der Bahn

Ihr Zeichen: BBP 94/3I-1

Ihr Schreiben vom: 10.08.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.

Gegen das o.g. Verfahren bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.

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

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzer
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten,
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler

Unser Anliegen:
DEUTSCHLAND BRAUCHT EINE STARKE SCHIENE

Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz

Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiterin des Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht, Frau Bücherl, zu wenden.

Mit freundlichen Grüßen

DB AG – DB Immobilien

i.V. Cornelia Co Lorenz
Digital unterschrieben von Cornelia Co Lorenz
Datum: 2023.08.21 12:08:54 +02'00'

i.A. Daniela Bücherl
Digital unterschrieben von Daniela Bücherl
Datum: 2023.08.21 10:52:16 +02'00'

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung.
Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

SG 34
Frau Thron

SG 42
Frau Wiedemann

Fürstenfeldbruck, 22.08.2023

Hausmitteilung

BPl. Nr. 94/3I-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost
Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Sehr geehrte Frau Wiedemann,

die Straßenverkehrsbehörde stimmt den Bebauungsplan ohne Einwände oder Hinweise zu.

Freundliche Grüße
I.A.

Gez.
Birgit Thron

STADT OLCHING

STADT FÜRSTENFELDBRUCK
15. Sep. 2023
eingegangen am:

Stadt Olching · Postfach 1260 · 82134 Olching

Stadt Fürstenfeldbruck
Postfach 1645
82245 Fürstenfeldbruck

Hausanschrift:
82140 Olching
Telefon: 08142/200-1364
Telefax: 08142/200-4312

E-Mail: bauleitplanung@olching.de

Sachbearbeiter: Hr. Dr. Stefanovics
Zimmer-Nr.: 57
Gesch.-Zeichen: III-3.1 - Ste

STADTBAUAMT
42 43 44 45
18. Sep. 2023
b.R. z.U.
WV:

12. September 2023

EINGEGANGEN
18. Sep. 2023
Amt 4 - Bauverwaltung

A: Kg UO - 1899/23
B: Fr. Adamek

Bebauungsplan Nr. 94/3I-1 „Südl. Fraunhoferstraße Ost“ Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Plansicherungsgesetz (PlanSiG), Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Onlineverfahren
Ihr Schreiben vom 10.08.2023

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Olching bedankt sich für die Beteiligung und erhebt keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Magg
Erster Bürgermeister

Peischl, Florian

Von:	Bauverwaltung
Gesendet:	Mittwoch, 13. September 2023 10:29
An:	Wiedemann, Franziska; Adametz, Susanne; Peischl, Florian
Cc:	Schnödt, Andreas; Köber, Heide
Betreff:	WG: Fürstenfeldbruck, FFB; Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94/3l-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost"; § 4 Abs. 1 BauGB

Freundliche Grüße

Karin Nerb
Sachgebiet 42 - Bauverwaltung
Tel.: 08141 281-4210

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Von: rpv-m <rpv-m@pv-muenchen.de>
Gesendet: Mittwoch, 13. September 2023 10:09
An: Bauverwaltung <Bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de>
Betreff: Fürstenfeldbruck, FFB; Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94/3l-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost"; § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Zahide Demircan
Assistenz Geschäftsführung

RPV | Regionaler Planungsverband München
Arnulfstraße 60, 80335 München
Telefon +49 89 539 802-23
rpv-m@pv-muenchen.de
www.region-muenchen.com

Hinweis: Sollten Sie künftig keine Informationen mehr per E-Mail von uns erhalten wollen, geben Sie uns bitte kurz per Mail an datenschutz@pv-muenchen.de Bescheid. Dann löschen wir Ihre Adresse aus unseren Verteilern.

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

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

1. Gemeinde

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
<Franziska.Wiedemann@fuerstenfeldbruck.de>

	Flächennutzungsplan		**mit Landschaftsplan**
X	**Bebauungsplan Nr. 94/3l-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost"**		
	für das Gebiet		
	mit Grünordnungsplan		
	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs	ja	nein
	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan		
	Sonstige Satzung		
	Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)		
	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs 4 BauGB-MaßnahmenG)		

2. **Träger öffentlicher Belange**

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

Az: 3-4622-FFB 07-34088/2023 **Ihr Az: , Schr. v.**

2.1 ☐ Keine Äußerung

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

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

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

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

Niederschlagswasser:

Mit den Ausführungen in der Satzung unter 7.2.3 besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis. Lediglich unter dem Punkt 7.2.3.6 ist der Wert $1x10^{-4}$ auf $5x10^{-5}$ zu korrigieren. Aufgrund der Größe des bebauten Gebietes wird im Rahmen der Erteilung des Wasserrechts noch die Vorlage eines Überflutungsnachweises benötigt.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

WASSERWIRTSCHAFTSAMT MÜNCHEN
München, den 13.09.2023
.
gez
Florian Klein
BOR

Peischl, Florian

Von: Koordinationsanfrage Vodafone DE <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: Freitag, 15. September 2023 12:46
An: Wiedemann, Franziska
Betreff: Stellungnahme S01281288, VF und VDG, Stadt Fürstenfeldbruck, Bebauungsplan Nr. 94/3l-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost"

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

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck - Sachgebiet 42 - Bauverwaltung - Franziska Wiedemann
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01281288
E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com
Datum: 15.09.2023
Stadt Fürstenfeldbruck, Bebauungsplan Nr. 94/3l-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10.08.2023.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen.
In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser **Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln** bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.
Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc).
In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft.
Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten

Architekturbüro Wild
Bahnhofstraße 58A

82269 Geltendorf

REFERENZEN
ANSPRECHPARTNER Christian Weis
TELEFONNUMMER +49 391 580158663 (Fax)
DATUM 19.09.2023
BETRIFFT Stadt Fürstenfeldbruck / Lkr Fürstenfeldbruck
B-Plan Nr. 94-3I-1 Südlich Fraunhoferstraße Ost
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch
Vorgang 2023477, ID 1011248

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.
Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

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

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

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

Datum 19.09.2023
Empfänger
Blatt 2

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

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

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

Für die Beteiligung danken wir Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Weis

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Stadt Fürstenfeldbruck
Postfach 1645
82245 Fürstenfeldbruck

IHR ZEICHEN	IHRE NACHRICHT VOM	UNSERE ZEICHEN	DATUM
BBP 943I-1	10.08.2023	P-2023-4005-1_S2	04.09.2023

Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Stadt Fürstenfeldbruck: Bebauungsplan Nr. 94/3I-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

<u>Zuständiger Gebietsreferent</u>:

Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Jochen Haberstroh

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

<u>Bodendenkmalpflegerische Belange</u>:

Das Umfeld der Amper zeichnet sich durch eine sehr hohe Dichte von Bodendenkmälern aus, die eine Besiedlung der Region um Fürstenfeldbruck in allen Zeitstellungen den Vor- und Frühgeschichte nachweist. Weitere Siedlungen sind durch Luftbildbefunde nachgewiesen. In der Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler: D-1-7733-0064, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, D-1-7733-0063, Siedlung der frühen und

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle München:
Hofgraben 4
80539 München
Postfach 10 02 03
80076 München

Tel.: 089 2114-0
Fax: 089 2114-300

www.blfd.bayern.de

Bayerische Landesbank München
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15
BIC BYLADEMM

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Tel.: 089/2114-356 von 8 bis 12 Uhr
Fax: 089/2114-407
beteiligung@blfd.bayern.de

mittleren römischen Kaiserzeit sowie verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, D-1-7733-0062, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung und D-1-7733-0173, Siedlung und Grabenwerk vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Neolithikums, der Bronzezeit und der Eisenzeit, Brandgräber und Kreisgräben der Urnenfelderzeit sowie Villa rustica und Brandgräber der römischen Kaiserzeit. Wegen der hohen Denkmaldichte und weil die Ausdehnung der oben genannten Siedlungen nicht bekannt ist werden im Bereich des oben genannten Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler vermutet.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, …, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, …, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter:

200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf (bayern.de)

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Wir bitten Sie folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.
Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.
Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.

EINGEGANGEN
02. Okt. 2023
Amt 4 - Bauverwaltung
Alkg
B: Fr. Lüdemann

LANDRATSAMT FÜRSTENFELDBRUCK

Landratsamt Fürstenfeldbruck • Postfach 1461 • 82244 Fürstenfeldbruck

Stadt Fürstenfeldbruck
Bauleitplanung
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

STADTBAUAMT
41 | 42 | 43 | 44 | 45
02. Okt. 2023
b.R. | z.U.
WV:

Räumliche Planung und Entwicklung

Auskunft erteilt: Herr Hölzl
Zimmer: A 309
Telefon: 08141 519-5975
Telefax: 08141 519-2195975
E-Mail: bauleitplanung@lra-ffb.de

Aktenzeichen: 21-6102.0/0 – 1381 Fürstenfeldbruck
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihre Nachricht vom: 10.08.2023
Ihre Zeichen: BBP 94/3I-1

27.09.2023

Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB;
Aufstellung des Bebauungsplanes „Südl. Fraunhoferstraße-Ost" (LRA-Nr. 1381),
Stadt Fürstenfeldbruck

Planfassung mit Begründung vom 19.07.2023

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die große Kreisstadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südliche Fraunhoferstraße-Ost" die bauplanungsrechtlichen Vorrausetzungen für weitere gewerbliche Bebauung innerhalb des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes Hasenheide zu schaffen. Es soll unter anderem die Ansiedlung des staatlichen Eich- und Beschussamtes (EBA) ermöglicht werden.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 2531 sowie Teilflächen der Fraunhoferstraße und liegt inmitten des Industriegebietes Hasenheide Nord im Norden der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck. Das Plangebiet ist vollständig von Industrieflächen umschlossen.

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan, rechtskräftige Bebauungspläne

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet überwiegend Industriegebiet dar. Ein kleiner Teil der nördlichen Hälfte des Plangebietes soll als Grünfläche erhalten werden. Der Bebauungsplan „Südliche Fraunhoferstraße-Ost" kann daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Ortsplanung

Aus ortsplanerischer Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“ keine Bedenken.

Festsetzungen durch Planzeichnung

Wir weisen darauf hin, dass die Zufahrt zu GIe 1 und 2 gem. Planzeichnung nur über die Fraunhoferstraße erfolgen kann. Sofern eine Zuwegung über die geplante Zufahrtsstraße im Westen des Plangebietes ermöglicht werden soll, müsste eine entsprechende Anpassung der Grünstrukturen im Westen von GI 1 und 2 erfolgen.

Die in der Planzeichnung als GIe 1 und 2 festgesetzten Planzeichen in Hellgrau sollten in den Festsetzungen durch Planzeichen und Text entsprechend erläutert werden.

Sonstiges

Präambel:

Die aufgeführten Rechtsgrundlagen sollten hinsichtlich der aktuellen Fassungen überprüft werden.

Verfahrensvermerke:

Die Rechtsgrundlage sowie das Datum der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sollte unter 1. ergänzt werden.

Die Rechtsgrundlagen zum Satzungsbeschluss (6.) und zur Bekanntmachung/Inkrafttreten sollten ergänzt werden. Zudem ist bei der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zu ergänzen, dass der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Es ist zudem der Hinweis auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB aufzuführen. Wir empfehlen zur Orientierung, das Muster der Planungshilfen für die Bauleitplanung p20/21 zugrunde zu legen.

Abfallrecht

Der Bebauungsplan „Südlich Frauenhoferstr.-Ost“ betrifft im Bereich der Flurnummern 2531, 2531/43 und 2531/40 TF (Kataster-Nr.: 17900069) der Gemarkung Fürstenfeldbruck die Altlastenverdachtsfläche 07.12.

Bei der betroffenen Altlastenverdachtsfläche handelt es sich um eine ehemalige Kiesgrube. Diese wurde laut den Ergebnissen einer historischen Recherche von 1958 bis 1988 betrieben und überwiegend mit Erdaushub und Bauschutt verfüllt.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Gemäß eines Gutachtens vom 08.02.2010 der R + H Umwelt GmbH wurde im Rahmen einer orientierenden Untersuchung festgestellt, dass die Auffüllung auf dem Flurstück 2531 eine annähernd gleichartige Beschaffenheit aufweist. Die Auffüllung besteht überwiegend aus Bodenaushub. In geringerem Umfang wurde Bauschutt (< 5 Vol%) und Siedlungsabfall (< 1 Vol%) vorgefunden. Bei Aushubmaßnahmen ist daher mit erhöhten Entsorgungskosten (nach Deklarationsanalyse) zu rechnen.

Es muss davon ausgegangen werden, dass bei Baumaßnahmen auf der Altlastenverdachtsfläche und auf angrenzenden Flächen abfall- und bodenschutzrechtliche Auflagen erteilt werden.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Immissionsschutz

Lärmschutz

Zu dem Bebauungsplanentwurf wurde zur Beurteilung der Lärmbelastung eine schalltechnische Untersuchung durch die Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Bericht-Nr. M152491/02 vom 20.03.2023 erstellt.

Aufgrund der Beurteilungsergebnisse wurden textliche Festsetzungsvorschläge sowie Hinweise zum Immissionsschutz zur Aufnahme in den Bebauungsplan gemacht.

Diese wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Diese erscheinen aufgrund einer überschlägigen Kontrolle plausibel und nachvollziehbar.

Weitere Anregungen von Seiten des Immissionsschutzes werden nicht vorgebracht.

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Wasserrecht

Der Bereich des Bebauungsplanes befindet sich weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Wir erheben daher keine wasserrechtlichen Einwendungen.

Wir weisen darauf hin, dass die Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung von der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck als zuständige untere Wasserrechtsbehörde selbst geprüft werden.

LANDRATSAMT
FÜRSTENFELDBRUCK

Verkehrswegeplanung

Es bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94/3l-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“ in der Stadt Fürstenfeldbruck.

Öffentlicher Personennahverkehr

Aus Sicht des ÖPNV ist kein Handlungsbedarf gegeben, da das geplante Bauvorhaben bereits gut an das MVV-Netz angebunden ist.

Auch aus Sicht des Radverkehrs bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

H ö l z l

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Hausanschrift
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten
Montag bis Freitag
8.00 bis 12.00 Uhr
oder
nach Vereinbarung

Vermittlung
08141 519-0

Telefax
08141 519-450

E-Mail
poststelle@lra-ffb.de

Internet
www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Handwerkskammer
für München und Oberbayern

Handwerkskammer für München und Oberbayern· Postfach 34 01 38 · 80098 München

Stadt Fürstenfeldbruck
Frau Franziska Wiedemann
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Landespolitik, Kommunalpolitik und Verkehr

Planungs- und Bauausschuss 14.11.2023

Bebauungsplan Nr. 94/3l-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost"
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

18. September 2023

Sehr geehrte Frau Wiedemann,

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. konkretisierenden Bauleitplanverfahren der Stadt Fürstenfeldbruck.

Am Nordrand des Stadtgebiets in der Mitte des Industriegebietes Hasenheide Nord östlich der St 2054 im Ostteil eines ehem. Kiesbabbaugeländes, von dem die umgebenden Böschungen erhalten sind, soll im Sinne einer Baulückenfüllung zwischen bestehenden Gewerbe-und industriegebieten im Bereich der Fl.Nrn. 2531 und 2531/43 sowie Fl.Nr. 2531/40 TF, Gemarkung Fürstenfeldbruck auf ca. 3,9 ha ein eingeschränktes Industriegebiet GIe entstehen.

Zur Realisierung des Baugebiets Nr. 94/3l der Stadt Fürstenfeldbruck erfolgt eine Entwicklung in zwei einzelnen Bebauungsplänen: Nachdem für den westlichen Bereich des Vorhabens der trinks Süd GmbH der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.34/3l-1 „Hasenheide Nord-Ost“ im Jahr 2012 in Kraft getreten ist, wird mit Fortführung des o.g. Aufstellungsverfahrens für den östlichen Teilbereich die mittelfristige Planungsabsicht für die zunächst zurückgestellte Überbauung nun planerisch weiterverfolgt.

Im nördlichen Plangeltungsbereich (Teilflächen GIe 1 und 2) soll das staatliche Eich-und Beschussamt unterkommen. Der südliche Bereich des Plangebiets GIe 3 soll aufgrund der bestehenden Nachfrage an Handwerks- und Gewerbebetriebe

+++ Im Kundenportal können Sie Musterverträge oder Dokumente hoch- und herunterladen oder Ihre Daten ändern: www.hwk-muenchen.de/kundenportal +++

Ansprechpartner:
Isabella Hößl
Telefon 089 5119-458
Telefax 089 5119-305
isabella.hoessl@hwk-muenchen.de

Handwerkskammer
für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 4
80333 München

info@hwk-muenchen.de
www.hwk-muenchen.de

Präsident:
Dipl.-Ing. Franz Xaver Peteranderl

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Frank Hüpers

Münchner Bank
BLZ 701 900 00
Konto 0 500 102 270
IBAN DE38 7019 0000 0 500 102 270
BIC (Swift-Code) GENODEF1M01

vermarktet werden. Dieses Planungsziel ist, wie auch schon in der Stellungnahme von Mai 2012 , ausdrücklich positiv hervorzuheben.

Das planerische Vorgehen zur Schaffung weiterer gewerblich nutzbarer Flächen im Stadtgebiet sowie die wirtschaftsfreundlichen Bemühungen der Stadt Fürstenfeldbruck sind von unserer Seite zu befürworten und zu begrüßen. Mit der Bereitstellung neuer Gewerbeflächen können, wie ja auch vorgesehen, auch neue Ansiedlungs-und auch Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Handwerksbetriebe geschaffen werden
Wir bitten ausdrücklich darum, im Zuge einer weitergehenden konkretisierenden Planung im Rahmen der Festsetzungen zur Art der bauliche Nutzung Einzelhandelsbetriebe im neu geplanten Industriegebiet auszuschließen, um sicherzustellen, dass der Gebietscharakter erhalten wird und um negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen vorzubeugen.

Mit freundlichen Grüßen

Isabella Hößl
Referentin

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Amt für Ernährung,
Landwirtschaft und Forsten
Fürstenfeldbruck

AELF-FF • Kaiser-Ludwig-Straße 8 a • 82256 Fürstenfeldbruck

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Sachgebiet 42 – Bauverwaltung
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
BBP 94/3I-1, 10.08.2023

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-FF-L2.2-4612-24-6-5

Name
Sebastian Lorenz Mitterer

Telefon
0871 9522-5020

Fürstenfeldbruck, 18.09.2023

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

TÖB-Beteiligung für den Bebauungsplan Nr. 94/3I-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost"

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Fürstenfeldbruck gibt eine gemeinsame Stellungnahme zu den Bereichen Forsten und Landwirtschaft ab.

Forsten:

Das Gelände des Planungsgebietes ist durch die teilweise verfüllte ehemalige Kiesgrube geprägt. Im gültigen FNP ist die Gesamtfläche zur Nutzung als Industriegebiet sowie teilweise als Grünfläche mit Bäumen vorgesehen (vgl. Kapitel 1.3.1 Begründung, S. 9).

Insbesondere an den Böschungen haben sich Gehölze unterschiedlicher Arten vor längerer Zeit eingestellt und bilden teils einen dichten Bestand (vgl. Begründung, S. 9 Abschnitt „Vegetation). Im Umweltbericht werden die derzeit vorhandenen Gehölze aus Sukzession auf S. 22 beschrieben, darunter das am Südrand liegende Gehölz als silberweidendominiertes „Feuchtgehölz“ von 0,4 ha.

Bei dieser Gehölzfläche im Süden des Grundstückes 2531/0 handelt es sich um Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG. Auf der Fläche befinden sich

Kaiser-Ludwig-Straße 8 a
82256 Fürstenfeldbruck
Telefon 08141 3223-0
Telefax 08141 3223-1555
poststelle@aelf-ff.bayern.de
www.aelf-ff.bayern.de

typische Waldbaumarten wie die Vogel-Kirsche (Prunus avium), Sand-Birke (Betula pendula), Silber- und Sal-Weide (Salix alba und caprea), Aspe (Populus tremula) und Robinie (Robinia pseudoacacia). Auf Teilflächen kommen Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) und Waldrebe (Clematis vitalba) vor. Durch die Überschirmung ergeben sich waldtypische klimatische und edaphische Bedingungen.

Laut dem Kapitel 3.7 Grünordnung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine neue **Wald**fläche vorgesehen. Auch auf der Planzeichnung ist keine Waldfläche festgesetzt. Dort wo sich jetzt die Waldfläche befindet, ist eine private Grünfläche mit 90% Sträuchern und 10 % Bäumen festgesetzt. Dies ist waldrechtlich nicht als Wald bewertbar.

Waldrechtlich betrachtet sieht der Entwurf des Bebauungsplans eine Rodung nach Art. 9 Abs. 2 BayWaldG vor. Grundsätzlich kann die Stadt FFB mit dem Beschluss einer Satzung nach Art. 9 Abs. 8 BayWaldG eine Rodungserlaubnis erreichen. Dabei sind das Waldgesetz und andere waldrechtliche Vorschriften zu beachten.

Aufgrund der Waldarmut im Bereich des nördlichen Stadtgebiets, der dort durchgeführten Rodungen der vergangenen Jahre, des allgemein waldarmen Landkreises FFB und der entfallenden Waldfunktionen ist zum Ausgleich des Waldflächenverlustes eine ortsnahe flächengleiche Ersatzaufforstung auf bisher nicht forstlich genutztem Land erforderlich. Dieses Vorgehen wurde bereits bei verschiedenen Bebauungsplänen in der Hasenheide praktiziert und ermöglicht die weitere gewerbliche Entwicklung des Gebietes, soweit vorhandene Waldflächen dafür ein Hindernis sind.

Laut Kapitel 5.1.2 wurden aufgrund des Eingriffs bereits naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Dabei wurde aber kein Wald begründet, sondern lediglich Maßnahmen in bestehenden Waldflächen (Rotes Moos) durchgeführt. Diese können einen notwendigen waldrechtlichen Ausgleich nicht ersetzen.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Die Ersatzfläche muss tatsächlich für eine Aufforstung nach forstüblichen Grundsätzen zur Verfügung stehen. Die Stadt muss nicht Eigentümer sein. Ein Grundbucheintrag ist nicht erforderlich. Die Pflanzung soll in Abstimmung mit dem Forstrevier Fürstenfeldbruck des AELF stattfinden und innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans fertig gestellt sein. Der sachgerechte Schutz der Pflanzung, Nachbesserungen und Pflege sind zu gewährleisten.

Landwirtschaft:

Es befinden sich in der näheren Umgebung des Planungsgebietes noch weitere landwirtschaftliche Flächen. Daher kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbeeinträchtigung während der Erntezeit auch vor 6 Uhr morgens und nach 22 Uhr zu rechnen ist. Die klimatischen Entwicklungen zeigen, dass die Bewirtschaftungs-, Ernte- und Rüstarbeiten nicht mehr den bisherigen Gegebenheiten unterliegen, weshalb auch hier mit nicht mehr im Vorfeld planbaren zeitlichen Verschiebungen zu rechnen ist.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Zudem weisen wir darauf hin, dass durch die Umsetzung des Bauprojektes eine landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren geht. Der Verlust landwirtschaftlicher Fläche soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden, um eine regionale Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln zu erhalten, zu unterstützen und weiterzuentwickeln.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Sebastian Lorenz Mitterer

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

An die
Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

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

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

17.09.23

Betreff: Ihr Schreiben vom 10.08.2023

BBP 94/3I-1 „Südl. Frauenhoferstraße-Ost“
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB i.V.m. §3 PlanSiG
Verfahren gem. §4 Abs.1 BauGB

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

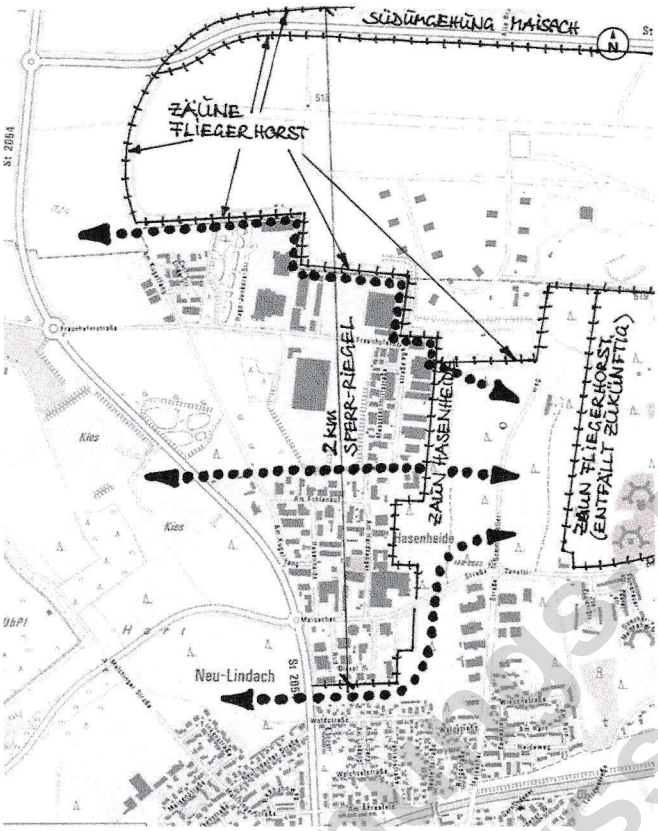
vielen Dank für die Beteiligung an oben genanntem Bebauungsplan-Verfahren. Im Namen des Landesverbandes BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN) nehmen wir wie folgt Stellung.

1. Biotopvernetzung und Wanderkorridore

„Wie aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan hervorgeht, sollte das Gewerbegebiet Hasenheide von einem Netz von breiten Grünachsen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung durchzogen werden. Obwohl wir auf den Erhalt dieser Grünachsen in unseren Stellungnahmen der letzten Jahre mehrmals hingewiesen haben, wurde vor allem die Ost-West-Achse durch die Bebauungen an der Liebig- und Messerschmittstraße unterbrochen und zerstört oder durch Zaunanlagen versperrt. Zwischen dem südlichen Ortsrand von Maisach und dem Nordrand von Neulindach gibt es für Tiere keine Möglichkeit mehr für eine Ost-West-Wanderung vom westlichen überregionalen Grünzug zu den Wäldern am Fliegerhorst, und damit wird der restliche Naturraum zu klein, z.B. fehlt der erforderliche genetische Austausch.

Auf Antrag der GRÜNEN wurde im UVT am 10.05.2023 folgendes beschlossen: „Die Verwaltung wird beauftragt, Maßnahmen zur Biotopvernetzung im Industrie- und Gewerbegebiet Hasenheide, vor allem in Ost-West-Richtung im Rahmen der zu erstellenden Biodiversitätsstrategie zu prüfen, nach Prüfung vorzulegen und zu berichten.“

Bankverbindung:
Sparkasse Fürstenfeldbruck
IBAN:
DE94700530700008056814
BIC:
BYLADEM1FFB



Vorschlag für mögliche Biotop-Vernetzung in Ost-West-Richtung (Stadtrat Thomas Brückner)

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Besonders wertvoll sind im aktuellen Bebauungsplangebiet die vielfältig bewachsenen Böschungen in den Randbereichen. Es ist bedauerlich, dass die Planer*innen des Eich- und Beschussamtes so unflexibel sind, dass für die Bebauung der gesamte Bewuchs entfernt werden muss. Gerade dieser Böschungsbewuchs trägt zur Kühlung im Hitzesommer bei. Der artenreiche Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleintiere wird weitgehend zerstört. Nach den Insekten sterben auch die Vögel aus, weil sie keine Nahrung mehr finden. Für die laut roter Liste Bayern gefährdete Zauneidechse bedeutet das hier - laut Umweltbericht - das Ende der Zauneidechsen-Population.

Trotzdem begrüßen wir es natürlich, dass wenigstens im südlichen Teil des BBP die östliche und die südliche Böschung erhalten bleiben sollen. Gerade die breite südliche Böschung ist ein unerlässlicher Trittstein zur gewünschten Ost-West-Biotopvernetzung.

In diesem Zusammenhang fordern wir die Prüfung, ob die südliche, ca. 35 m tiefe Böschung als öffentlicher Grund festgesetzt und als Teil eines Wanderkorridors dauerhaft gesichert und entwickelt werden kann

(wie bereits im PBA am 19.04.2023 von Stadtrat und Naturschutzreferenten Th. Brückner angeregt).
Ferner lehnen wir die Errichtung eines Schallschutzwalles an dieser Stelle ab, da er zur weiteren Zerstörung des Gehölz- und Baumbestandes führen würde. Wenn erforderlich, würde eine Schallschutzwand einen geringeren Eingriff bedeuten *(wie bereits im PBA am 19.04.2023 ... angeregt).*

2. Fassadenbegrünung
Unter B. Festsetzungen sind unter 5.1.2 Fassadenbegrünung je 2 m Wandlänge mindestens eine Pflanze festgesetzt. Das erscheint uns deutlich zu wenig für eine flächige Fassadenbegrünung.
Wir regen an, je 1m Wandlänge eine Pflanze festzusetzen
(wie bereits im PBA am 19.04.2023 ... angeregt).

3. Insektenfreundliche Beleuchtung und Lichtverschmutzung
Unter B. Festsetzungen sind unter 10.2 insektenfreundliche Beleuchtungen und die Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten für Außen- und Straßenbeleuchtung nach verschiedenen Kriterien festgesetzt.
Wir regen an, im Text auf die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben, auf die aktuellen Leitlinien des Bayr. Umweltministeriums und auf die Vorgaben der Kommunalrichtlinie der Nationalen Klimaschutz-Initiative zu verweisen
(wie bereits im PBA am 19.04.2023 ... angeregt).
Für den Erhalt von Dunkelräumen regen wir an, die Beleuchtungen bereits um 20:00 Uhr abzuschalten. Wir gehen davon aus, dass nach 20:00 Uhr in den Ämtern kein Besucherverkehr mehr stattfindet. Bitte auch in der Begründung unter Punkt 3.4.5 ändern.

4. Baumpflanzungen
Unter B. Festsetzungen werden unter 11.4 nicht wie bei anderen Bebauungsplänen je angefangenen 200 m2 Grundstücksfläche ein Baum 1. Ordnung gepflanzt, sondern je 500 m2.
Wir regen an, einheitlich mit anderen Bebauungsplänen je angefangenen 200 m2 unbebauter Grundstücksfläche einen Baum 1. Ordnung festzusetzen.
(wie bereits im PBA am 19.04.2023 ... angeregt).

5. Nisthilfen für geschützte Vogel- und Fledermausarten
Unter B. Festsetzungen werden unter 11.14.2 Nisthilfen zur Herstellung und Förderung von Brutbiotopen festgesetzt. Dafür „sind bauseitig an allen

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Gebäudeseiten Einbau-Nistkästen für Mauersegler und Schwalbenarten vorzusehen (1 Nistkasten je 20 m Fassadenlänge).
Wir bitten darum, den Text um Einbaukästen für Fledermäuse zu ergänzen.

6. Vogelfreundliche Bebauung

Eine weitere, noch fehlende Festsetzung ist die Minimierung der Kollisionsgefahr bei Verglasungen. Zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente ab einer Größe von 6 m²·transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen und Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (>30 % Außenreflexionsgrad) stellen tödliche Gefahren für Vögel dar.
Wir regen deshalb an, wirksame Maßnahmen gegen Vogelschlag gemäß dem Leitfaden von Schmid et al. (2012) – Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte Sempach, festzusetzen. Für zusammenhängende Glasflächen mit einer Flächengröße von 3 m² bis 6 m² sind als Mindestanforderung gegen Vogelschlag nur Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden, soweit keine wirksameren Maßnahmen gegen Vogelschlag aus dem o. g. Leitfaden durchgeführt werden.

7. Baumschutzverordnung

Unter C. Hinweise, 2.1. Örtliche Bauvorschriften wird auch eine Baumschutz-VO aufgelistet. Da Fürstenfeldbruck über keine Baumschutzverordnung verfügt, regen wir an, zumindest für das neue Baugebiet eine Baumschutzverordnung zu verabschieden.

8. Ausgleichsfläche für Zauneidechse:

Im Umweltbericht werden unter Punkt 5.2.3 Mängel an der bestehenden Ausgleichsfläche wie fehlende Hecken und Sträucher beschrieben.
Wir fordern, dass diese Mängel behoben werden, da ansonsten die Ausgleichmaßnahme als nicht umgesetzt gewertet werden muss.

Wir bitten Sie unsere Anregungen und Bedenken wohlwollend zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen

Eugenie Scherb, 1.Vorsitzende Kreisgruppe Fürstenfeldbruck
gez. Thomas Brückner, Vorstandsmitglied Kreisgruppe Fürstenfeldbruck

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Peischl, Florian

Von: Netter-Schulte, Gabriele (StBA Freising) <Gabriele.Netter-Schulte@stbafs.bayern.de>
Gesendet: Mittwoch, 20. September 2023 12:38
An: Bauleitplanung Fürstenfeldbruck; Peischl, Florian
Cc: Kronthaler, Andreas (StBA Freising); Schorn, Berthold (StBA Freising)
Betreff: WG: Stellungnahme - TÖB-Beteiligung für den Bebauungsplan Nr. 94/3l-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost"

Sehr geehrte Damen und Herrn,
sehr geehrter Herr Peischl,

im Rahmen der TÖB-Beteiligung für den Bebauungsplan Nr. 94/3l-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“ nimmt das staatliche Bauamt Freising für die Freistaatsfläche mit dem Bereich des Eich- und Beschussamts südl. Fraunhoferstraße wie folgt Stellung:

Planungs- und Bauausschuss 12.12.2023

seitens des Fachbereiches Straßenbau besten keine Einwände.

seitens des Fachbereiches Hochbau besteht Einverständnis, bis auf folgende Einwände:

der **Umgriff des B-Plans** weicht im Nord-Osten zu den Flurstücken Nr. 2536/45 und 46 und 39 von der Grundstücksgrenze des Staatlichen Grundstücks ab. Bitte hier den Umgriff anpassen, so dass Umgriffsgrenze und Grundstücksgrenze sich decken.

Maß der baulichen Nutzung
Die Abgrenzung zwischen Gle 1 und Gle 2 bitten wir auf die Mitte des Grundstücks des Eich- und Beschussamts nach Süden zu verschieben. Die zugrunde liegende Studie darf die künftige Planung nicht einschränken.

Baugrenzen (B.4.1.) und Böschung (B.3.5.4.)
Da es für das Gle 1 und Gle 2 noch keine Planung gibt, bitten wir die Baugrenzen so weit wie möglich zu fassen. Die Baugrenzen sollten daher jeweils bis zu den festgesetzten Grünflächen erweitert werden. D.h. die Baugrenze im Westen gerade durchziehen ohne den 3m Rücksprung. Im Osten und im Süden bitten wir die Baugrenze an die Grünstreifenkante zu verlegen, sowie die Ausbildung des Grünstreifen eben ans Gebäude heranführen zu dürfen, ohne eine künstliche neue Böschung mit Stützwand und Berme herstellen zu müssen. Die Böschung im Osten mit 1m Stützmauerhöhe und Berme und 3m Abstand zum Gelände wiederspricht auch dem Sicherheitsanspruch mit Einsehbarkeit der Fassade des Eich- und Beschussamts. Hier soll keine Böschung, sondern eine ebene übersichtliche Fläche sein.

Fassadenbegrünung (B.5.1.2)
Die Festsetzung alle 2m eine Kletterpflanze lässt sich mit der künftigen Planung aus Sicherheitsgründen so nicht realisieren. Hier würde eine entsprechende prozentuale Festsetzung mit den Sicherheitsanforderungen und einer Fassadenbegrünung konform gehen.

Ver- und Entsorgung (B.7.2.3.9.)
Der Tankwagenprüfstand muss zulässig sein. Diese Festlegung darf die Realisierung des Tankwagenprüfstandes nicht ausschließen, dessen genaue Lage und Umgriff noch nicht bekannt sind.

Pflanzmaßnahmen (B.11.7.)
Es fehlen hier noch Pflanzen die an der Fassade auf den Schattenseiten ohne Rankgerüst (sicherheitsbedingt nicht erlaubt) gepflanzt werden dürfen. Wir schlagen die Aufnahme von Efeu und wildem Wein etc. vor.

Mit freundlichen Grüßen
Gabriele Netter-Schulte
Bauoberrätin

Staatliches Bauamt Freising
Abteilungsleitung L1
Am Staudengarten 2a
85354 Freising

Telefon: +49 (8161) 932-1500
Fax: +49 (8161) 932-3301
E-Mail: gabriele.netter-schulte@stbafs.bayern.de
Internet: http://www.stbafs.bayern.de

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Von: Peischl, Florian <Florian.Peischl@fuerstenfeldbruck.de>
Gesendet: Freitag, 18. August 2023 12:55
An: Scharff, Jelena (IMBY) <Jelena.Scharff@immobilien.bayern.de>; Haak, Renate (IMBY) <Renate.Haak@immobilien.bayern.de>; Kronthaler, Andreas (StBA Freising) <Andreas.Kronthaler@stbafs.bayern.de>; Netter-Schulte, Gabriele (StBA Freising) <Gabriele.Netter-Schulte@stbafs.bayern.de>; Thomas Wild <thomas.wild.architekt@web.de>; Peter Schneider <info@sigmetum.de>; buero@avega-alpen.de; Weigl, Christian <Christian.Weigl@mbbm.com>
Cc: Kieser, Christian <Christian.Kieser@fuerstenfeldbruck.de>; Dachsel, Johannes <Johannes.Dachsel@fuerstenfeldbruck.de>; Reize, Markus <markus.reize@fuerstenfeldbruck.de>; Wiedemann, Franziska <Franziska.Wiedemann@fuerstenfeldbruck.de>; Schnödt, Andreas <Andreas.Schnoedt@fuerstenfeldbruck.de>
Betreff: Bebauungsplan Nr. 94/3l-1 "Südl. Fraunhoferstraße-Ost" - frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB - Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Sie informieren, dass die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 94/3l-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“ in der Fassung vom 19.04.2023 gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit

vom 17.08.023 bis einschließlich 18.09.2023

durch geführt wird und die vollständigen Unterlagen hierzu auf der Homepage der Stadt Fürstenfeldbruck unter https://www.fuerstenfeldbruck.de/ffb/web.nsf/id/pa_bebauungsplaene.html veröffentlicht sind.

Sobald uns gewichtige Stellungnahmen und Einwände hierzu zugehen werden wir Ihnen umgehend zukommen lassen. Die übrigen Antwortschreiben werden Sie zum Ende des Auslegungszeitraumes erhalten.

Für Rückfragen bin ich bis zum einschließlich 15.09. für Sie jederzeit erreichbar.

Mit freundlichen Grüßen,

Florian Peischl *(geb. Zweckl)*
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner (ByAK)

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
SG 41 - Stadtplanung, Landschaftsplanung und Grünwesen, Geoinformation

Dienststelle:
Niederbronnerweg 3, 1.OG, Zimmer 104b
82256 Fürstenfeldbruck
Postanschrift: Hauptstraße 31

Tel.: 08141 281-4124
Fax.: 08141 282-4124

florian.peischl@fuerstenfeldbruck.de
stadtplanung@fuerstenfeldbruck.de
www.fuerstenfeldbruck.de

/Stadt.Fuerstenfeldbruck

Bitte beachten Sie, dass **ausschließlich PDF-Dateien** empfangen werden können,
und alle anderen Dateiformate in Quarantäne verschoben werden.
Generell können Emails bis zu einer **Gesamtgröße** von **25MB** empfangen werden

Bitte prüfen Sie, ob diese Mail wirklich ausgedruckt werden muss!

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Peischl, Florian

Von:	Haak, Renate (IMBY) <Renate.Haak@immobilien.bayern.de>
Gesendet:	Donnerstag, 17. August 2023 16:03
An:	Bauleitplanung Fürstenfeldbruck
Cc:	Scharff, Jelena (IMBY)
Betreff:	WG: TÖB-Beteiligung für den Bebauungsplan Nr. 94/3l-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost"
Anlagen:	TÖB-Anlage-Formular.pdf; 2023 TÖB Liste.pdf; 2023-08-10_an TÖB_Schreiben_Online.pdf
Signiert von:	Renate.Haak@immobilien.bayern.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der TÖB-Beteiligung für den Bebauungsplan Nr. 94/3l-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“ nimmt die Immobilien Freistaat Bayern für die Freistaatsfläche südl. Fraunhoferstraße wie folgt Stellung:

Baugrenzen

Da es für das GIe3 noch keinerlei Planungen gibt, bitten wir die Baugrenzen so weit wie möglich zu fassen. Im Einzelnen sollten daher die Baugrenzen idealerweise jeweils bis zu den festgesetzten Grünflächen erweitert werden.

Zu 3.1 Städtebauliche Konzeption (Begründung)

„Der südliche Bereich des Plangebiets GIe 3 wird über den Wendekreis der Stichstraße erschlossen und soll aufgrund der bestehenden Nachfrage an Handwerks- und Gewerbebetriebe vermarktet werden:“
Da noch keine Planung für GIe 3 existiert wird gebeten,

- ➔ die Lage und auch die Notwendigkeit des Wendekreises in GIe 3 (sowie Ein- und Ausfahrtsbereich betreffend GIe 3) flexibel zu halten. Bei Ansiedlung eines größeren Gewerbebetriebs könnte eine Wendefläche ggf. auch auf der Gewerbefläche selbst hergestellt werden. Die für den Wendehammer notwendige Fläche geht im Übrigen ebenfalls zu Lasten von möglicher Gewerbefläche; insoweit ist auch hier die Wirtschaftlichkeit auf Seiten des Freistaats Bayern in Frage gestellt.

Zu 3.3.5 Wandhöhe (WH)

Die Festlegung zur Wandhöhe für das GIe 3 weicht von den Festsetzungen des für das westlich angrenzende Gewerbegebiet Trinks geltenden BPlans ab. Dort können um einen Meter höhere Wände realisiert werden. Die Differenzierung ist für uns nicht nachvollziehbar; wir bitten daher hier dieselben Wandhöhen festzusetzen wie im BPl. 94/3l.

Zu 3.7 Grünordnung

„Zu 1.: Auf vorhandenen und geplanten Böschungen an der Ostgrenze des Geltungsbereichs sowie einer geplanten dammartigen Geländeerhebung an seiner Südgrenze …“
Der an GIe 1 und GIe 2 östlich angrenzende Grünstreifen ist schmäler festgesetzt als der angrenzend an GIe 3 gelegene östliche Grünstreifen. Diese Differenzierung ist für uns nicht nachvollziehbar.

- ➔ Wir bitten daher den Grünzug östlich angrenzend an GIe 3 mit lediglich der selben Breite wie östlich angrenzend an GIe 1 und GIe 2 vorgegeben festzusetzen.

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan trinks im Jahr 2011 hat der Freistaat Bayern bereits über das gesetzliche Maß hinaus für die künftige Bebauung seines Grundstücks an naturschutzfachlicher Ausgleichsfläche erbracht als geschuldet (im „Roten Moos“ in Haspelmoor).

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Wir bitten, dies entsprechend positiv für den Freistaat Bayern anzurechnen bzw. zu honorieren, und den an der Südgrenze zu GIe 3 gelegenen Grünstreifen / die Böschung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und zumindest die Hangkante und den Bewuchs entfallen zu lassen, um so ein größeres Baufeld realisieren zu können.
„Zu 4.: Ein Grünstreifen an der Westgrenze des Geltungsbereichs ergänzt bereits vorhandene und hergestellte Grünflächen im westlich benachbarten Bebauungsplan und unterstützt somit seine Wirkung."
Der Grünstreifen im westlich benachbarten Bebauungsplan ist in der beigefügten Planzeichnung unterbrochen und somit durchlässig dargestellt.
Da noch keine Planung für GIe3 existiert wird gebeten,

➔ auch den hiesigen (westlich GIe 3 gelegenen) Grünstreifen entsprechend durchlässig zu halten, so dass die Möglichkeit besteht, eine Verbindung zwischen den Nachbargrundstücken zu herzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

Renate Haak

Immobilien Freistaat Bayern
Regionalvertretung Augsburg
Zeuggasse 3
86150 Augsburg

Tel.: 0821/543129-26
Fax: 0821/543129-11
E-Mail: Renate.Haak@immobilien.bayern.de
Internet: www.immobilien.bayern.de

Datenschutzhinweis:
Informationen zur Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten bei der Immobilien Freistaat Bayern entnehmen Sie bitte der unter http://www.immobilien.bayern.de/datenschutz/index.html abrufbaren „Allgemeine Datenschutzerklärung". Auf Anfrage erhalten Sie diese auch zugesendet.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Von: Wiedemann, Franziska <Franziska.Wiedemann@fuerstenfeldbruck.de>
Gesendet: Donnerstag, 10. August 2023 13:00
An: info@awb-ffb.de; AELF-FF-Poststelle (aelf-ff) <poststelle@aelf-ff.bayern.de>; Poststelle (ALE Oberbayern) <Poststelle@ale-ob.bayern.de>; Fuerstenfeldbruck@Bayerischerbauernverband.de; Beteiligung (LFD) <Beteiligung@blfd.bayern.de>; fuerstenfeldbruck@bund-naturschutz.de; TOEB.BY@bundesimmobilien.de; ktb.muenchen@deutschebahn.com; impressum.brief@deutschepost.de; PTI23Sued@telekom.de; service@esb.de; pfarramt.erloeserkirche-ffb@elkb.de; pfarramt.gnadenkirche.ffb@elkb.de; poststelle.ffb@pol.hfoed.bayern.de; Planauskunft@FBG.de; Alling, info (gde-alling) <info@alling.de>; Emmering 82275, gemeinde (gde-emmering-82275) <gemeinde@emmering.de>; Maisach, info (gde-maisach) <info@maisach.de>; Olching, info (st-olching) <info@olching.de>; HWK München <info@hwk-muenchen.de>; buergermeister@schoengeising.de; IMBY Augsburg Poststelle (IMBY) <Poststelle.A@immobilien.bayern.de>; bauleitplanung@muenchen.ihk.de; koordinationsanfragen.de@vodafone.com; st-bernhard.fuerstenfeldbruck@ebmuc.de; Landhofkirche, FFB(StBA München 1) <st-magdalena.fuerstenfeldbruck@ebmuc.de>; info@khs-ffb.de; info@kjr.de; fuerstenfeldbruck@lbv.de; brandschutzdienststelle@lra-ffb.de; info@mvv-muenchen.de; pvm@pv-muenchen.de; Raumordnung.Region10.14 (Reg OB) <raumordnung.region10.14@reg-ob.bayern.de>; Dezernat G22 (Reg OB) <DezernatG22@reg-ob.bayern.de>; Luftamt (Reg OB) <luftamt@reg-ob.bayern.de>; rpv-m@pv-muenchen.de; Schulamt Fürstenfeldbruck <buero@schulamt-ffb.de>; Poststelle (StBA Freising) <Poststelle@stbafs.bayern.de>; Klehr, Roland <Roland.Klehr@fuerstenfeldbruck.de>; Eckert, Marcus <Marcus.Eckert@fuerstenfeldbruck.de>; Walleit, Daniel <Daniel.Walleit@fuerstenfeldbruck.de>; Bauordnung, Denkmalpflege <Bauordnung@fuerstenfeldbruck.de>; Doll, Walter <Walter.Doll@fuerstenfeldbruck.de>; Lichtenberg, Christian <Christian.Lichtenberg@fuerstenfeldbruck.de>; Ott (Email FFW) <m.ott@feuerwehr-ffb.de>; info@stadtwerke-ffb.de; umweltbeirat@beirat-ffb.de; Mammendorf, info (vgem-mammendorf) <info@vgmammendorf.de>; Poststelle (WWA-M) <Poststelle@wwa-m.bayern.de>; info@wzv-landsberied.de; Poller, Susanne

(Landesbaudirektion) <Susanne.Poller@lbd.bayern.de>
Betreff: TÖB-Beteiligung für den Bebauungsplan Nr. 94/3l-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost"

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die TÖB-Beteiligung für den Bebauungsplan Nr. 94/3l-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“

Wir werden die Beteiligung künftig nur noch per E-Mail versenden. Sollten Sie Änderungswünsche haben, können Sie sich gerne bei uns melden.
Sie finden die Unterlagen demnächst auf unserer Homepage unter
https://www.fuerstenfeldbruck.de/ffb/web.nsf/id/pa_bebauungsplaene.html

Änderungswünsche, Rückmeldungen oder Ihre Stellungnahme können Sie weiterhin per Post oder an das Funktionspostfach bauleitplanung@fuerstenfeldbruck.de an uns senden.

Freundliche Grüße und vielen Dank,

Franziska Wiedemann

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Sachgebiet 42 - Bauverwaltung
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: 08141 281-4224
Fax: 08141 282-4224
franziska.wiedemann@fuerstenfeldbruck.de
www.fuerstenfeldbruck.de

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Fürstenfeldbruck
Stadt · Land · Fluss

Der Umweltbeirat

Stadt Fürstenfeldbruck
Fr. Franziska Wiedemann
82256 Fürstenfeldbruck

17.09.2023

TÖB-Beteiligung für den Bebauungsplan Nr. 94/3l-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost"

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Sehr geehrte Frau Wiedemann,

im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung an o.a. Bebauungsplan erhalten Sie nachfolgend die Stellungnahme des Umweltbeirats:

1. Bodenkundliche Baubegleitung

Der Umweltbeirat fordert eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) nach DIN 19639. Dies bietet neben der Gewährleistung der Belange des Bodenschutzes aus unserer Sicht auch für den Bauherren finanzielle Vorteile, die die Kosten für die BBB übersteigen.

Begründung:
Das in der ehemaligen Kiesgrube abgelagerte Bodenmaterial weist in weiten Teilen keine oder nur geringfügige Schadstoffbelastungen auf. Es sollte im Rahmen der BBB geprüft werden, ob nicht ein Teil des Aushubs vor Ort bleiben und vor Ort verwendet werden kann. Es könnte damit auch ein kleiner Hügel im Sektor E modelliert werden. Es wäre insgesamt sowieso zu empfehlen, zusammen mit der gutachterlichen Aushubbegleitung eine BBB zu beauftragen. Mit einem vernünftigen Konzept zum Umgang mit dem Bodenmaterial, bei dem möglichst viel Material vor Ort verwendet wird, kann man sich im Endeffekt viel mehr Geld sparen, als die BBB kostet.

Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Telefon 08 14 1 / 28 1 - 0

http://www.fuerstenfeldbruck.de
umweltbeirat@beirat-ffb.de
/Stadt.Fuerstenfeldbruck

Nicht oder gering belasteter Aushub (sog. Z0 / Z 1.1-Material) wird bei einer Entsorgung in der Regel in Standorte verbracht, die insgesamt gesehen keine bessere Schutzfunktion für das Grundwasser aufweisen, als der derzeitige Standort. Zudem fallen viele Transportfahrten an, weiterhin wird Entsorgungsraum belegt, der sonst anderweitig genutzt werden könnte.
Im Südteil (Sektor E) wäre etwas Platz für einen kleinen Hügel. Der Hügel könnte als Standort für eine Streuobstwiese dienen.

Rechtsgrundlage für die Forderung einer BBB ist Artikel 2 der Mantelverordnung, §4 (5):

Bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3 000 Quadratmetern Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, kann die für die Zulassung des Vorhabens zuständige Behörde im Benehmen mit der für den Bodenschutz zuständigen Behörde von dem nach § 7 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes Pflichtigen die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 im Einzelfall verlangen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn das Vorhaben einer Anzeige an eine Behörde bedarf oder von einer Behörde durchgeführt wird.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

2. Grundwasserwärmepumpe

Im Kap. 3.6.6 des „VE_BBP 94-3l-1_Südl. Fraunhoferstraße-Ost_Begründung“ wird ausgeführt, dass der Bebauungsplan für Büro- und Dienstleitungsgebäude die Anwendung des angepassten KfW-Effizienzhausstandard 55 festsetzt, aber nicht wie das erreicht werden soll.

Da dieser Standort sehr günstige Randbedingungen für die Nutzung einer Grundwasserwärmepumpe aufweist empfehlen wir dringend die Nutzung dieser Technologie und verweisen hierzu auch auf die bestehenden Stadtratsbeschlüsse zum Thema Klimaneutralität.
(s. a. Beitrag des Umweltbeirates zu Grundwasserwärmepumpen im Rathaus-Report Juni 2021)

Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Telefon 08 14 1 / 28 1 - 0

http://www.fuerstenfeldbruck.de
umweltbeirat@beirat-ffb.de
/Stadt.Fuerstenfeldbruck

3. Eingriffsregelung

Stellungnahme in Bezug auf die Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG sowie § 1a BauGB:

Nach zusätzlicher Sichtung der Unterlagen der umliegenden, bereits abgeschlossenen Verfahren wird klar, dass Fl.-Nr. 2546/4 und 2545/10 externer Ausgleich für BPlan 94/8 (Am Hardtanger) (und 94/5?) sind. Das ist der südliche Teil des sog. Zauneidechsen-Komplexes.
Fl.-Nr. 2536/38 und Teile von Fl.-Nr. 2547, 2548, 2551, 2552, 2553 und 2555 sind externer Ausgleich für BPlan 94/3l (Hasenheide Nord - Ost (trinks Süd GmbH)). Das ist der nördliche Teil des Zauneidechsen-Komplexes.
Der "Mittelteil" des Zauneidechsenkomplexes markiert laut Planteil und Umweltbericht den externen Ausgleich für den in Aufstellung befindlichen BPlan 94/3l-1 (Südl. Fraunhoferstraße-Ost). Dies sind Teile der Fl.-Nr. 2536, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551 und 2555.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Der Zauneidechsenkomplex ist also gesamthaft zeitlich entkoppelt im Vorhinein im Rahmen einer sog. CEF-Maßnahme (explizit so festgesetzt) aufgewertet worden, sodass folgendes Statement des Vorentwurfes 94/3l-1 **nur teilweise** schlüssig ist:

"*Die Umsetzung der Maßnahmen ist bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr. 94/3l „Hasenheide Nord-Ost (trinks Süd GmbH)“ erfolgt. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.*"

In diesem Zusammenhang möchten wir aber unbedingt noch einmal auf die Kriterien für CEF-Maßnahmen hinweisen: https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_leitfaden_planfeststellung_genehmigung.pdf#page=26

"*Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich*" trifft es also insofern nicht ganz, als die Wirksamkeit von CEF-Maßnahmen kontinuierlich durch ein Erfolgsmonitoring bestätigt werden muss, um ggf. nachgebessert zu werden (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG). **Monitoring und Nachbesserung wären also auf jeden Fall weitere Maßnahmen, die unbedingt erforderlich sind**.

Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit wäre es zudem wirklich gut, wenn dieser Komplex mit seinen formal verschiedenen BPlan-Verfahren zugeordneten Teilbereichen dann auch im sog. Ökoflächenkataster (dreiteilig) auftauchen würde.
Schließlich macht der Umweltbericht ja einen insgesamt positiven Eindruck und die Beschilderung zeugt auch von der "Awareness" der Stadt gegenüber dem projektierten Zielzustand der Kompensationsmaßnahmen (also ganz im Sinne des CEF-Konzeptes).
Auf der Karte im FFB WebGIS betrachtet sieht es dagegen aus wie "wurde vergessen"...

Weiterhin möchten wir noch anmerken, dass 94/3l-1 im FFB WebGIS derzeit noch nicht unter "Übersicht Bebauungspläne - Neuaufstellung" auftaucht.
Auch das hat uns bei der Bewertung der Situation anfangs zusätzliche Schwierigkeiten bereitet.

Zusammenfassend:

- CEF-Maßnahmen sind nie abgeschlossen und erfordern unbedingt kontinuierlich fortgeführte Maßnahmen (Monitoring und ggfs. Nachbesserung)
- Der CEF-Maßnahmenkomplex fehlt im Ökoflächenkataster (LFU & FFB WebGIS)
- BBP 94/3l-1 fehlt im FFB WebGIS

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Abschließend weisen wir noch darauf hin, dass im Rahmen der bodenkundliche Baubegleitung im Vorfeld u.a. auch Fahrwege für die Baustellenfahrzeuge festgelegt werden, um zu verhindern, dass die Bereiche, die nicht bebaut werden sollen, unnötig belastet werden.

Mit freundlichen Grüßen

G. Tscharke

Vorsitzender des Umweltbeirats

Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Telefon 08 14 1 / 28 1 - 0

http://www.fuerstenfeldbruck.de
umweltbeirat@beirat-ffb.de
/Stadt.Fuerstenfeldbruck

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3171/2023

37. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Bauantrag; Erweiterung des zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes (Swingerclub) durch Anbau einer Sauna, Errichtung eines Außenpools und einer Umzäunung in 3 Varianten im Sommerkellerweg 20 (Fl.-Nrn. 2556/2, 2556/1, Gem. Fürstenfeldbruck)		
TOP - Nr.	**Ö 7**	Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:	B-2023-10-2	Erstelldatum	08.11.2023
Verfasser	Roschlau, Nadin	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	14.12.2023	Ö

Anlagen:	1 Eingabeplan Variante 1 2 Eingabeplan Variante 2 3 Eingabeplan Variante 3

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Beschlussvorschlag:

Dem Bauantrag wird planungsrechtlich nicht zugestimmt.

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					
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung					€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag					€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€	
Folgekosten				€	

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Sachvortrag:

Beantragt ist die Erweiterung des zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes (Swingerclub) durch Anbau einer Sauna, Errichtung eines Außenpools und einer Umzäunung in 3 Varianten auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 2556/2 und 2556/1 der Gemarkung Fürstenfeldbruck.

Variante 1

Lage von Pool, Sauna und Einzäunung wie im geduldeten Bestand, wobei Pool und Zaunanlage auf Fl.-Nr. 2556/1 liegen.

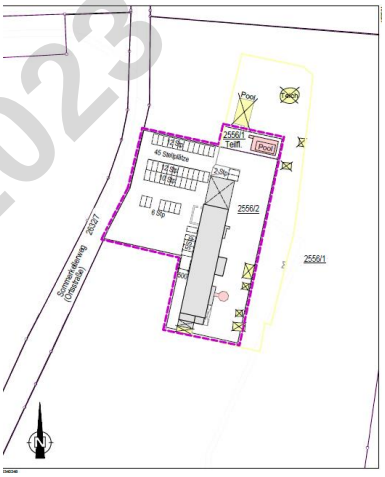




Variante 2

Lage von Pool und Zaunanlage teilweise auf Fl.-Nr. 2556/1, wobei der Pool näher an das Betriebsgebäude heranrückt und die Zaunanlage im südlichen Grundstücksbereich (Fl.-Nr. 2556/2) einrückt.

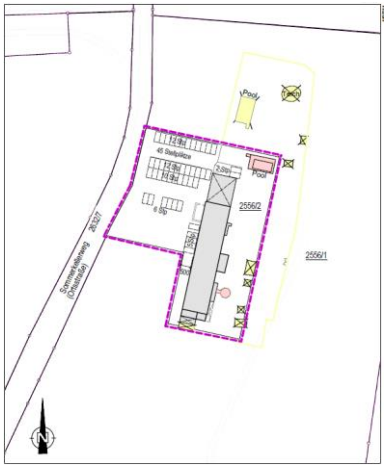




Variante 3

Lage von Pool und Zaunanlage auf Fl.-Nr. 2556/2, wobei der Pool noch näher an das Betriebsgebäude heranrückt.





Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Der bestehende Betrieb (Swingerclub) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2556/2 der Gemarkung Fürstenfeldbruck besteht seit 2003 (genehmigte Nutzungsänderung von Gaststätte mit Tanzboden in Swingerclub). Mit Baugenehmigung vom 31.08.2016 wurde die baurechtliche Genehmigung für die Erweiterung des Betriebs durch Anbauten im Erdgeschoss (Mülltonnenhaus, Whirlpool) und Nutzungsänderung im Obergeschoss erteilt. Im Zuge dieses Bauantragsverfahren beantragten die Bauherren unter anderem auch die baulichen Anlagen Swimmingpool, Sauna und Zaunanlage wie nun in Variante 1 dargestellt. Diese Anlagen waren bereits hergestellt, aber nicht genehmigungsfähig. Mit Beschluss des Planungs- und Bauausschusses vom 18.04.2018 wurde entschieden, dass die baulichen Anlagen bis zum 31.12.2023 geduldet werden. Am 14.12.2018 wurde mit den Betreibern des Swingerclubs ein entsprechender Duldungsvertrag abgeschlossen. Demnach verpflichten sich die Betreiber diese baulichen Anlagen bis zum 31.12.2023 zu beseitigen.

<u>Rechtliche Würdigung</u>

Die Vorhabengrundstücke sind dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Das beantragte Bauvorhaben ist nicht privilegiert im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB.

Das Vorhaben ist in seinen drei eingereichten Fassungen auch nicht teilprivilegiert nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB, da die Erweiterung, zumindest hinsichtlich der Situierung des Pools sowie der Einfriedung und der damit einhergehenden Erweiterung des Freiflächenbereiches des Swinger Clubs, im Verhältnis zum vorhanden Gebäude und Betrieb nicht angemessen ist.

a) Bei der in allen drei Varianten geplanten Ausdehnung des Außenbereiches des Betriebes auf die Fläche des beantragten eingezäunten Bereiches, einschließlich des Freipools kann nicht mehr von einer angemessenen Erweiterung ausgegangen werden. Bislang genehmigt und zulässigerweise errichtet bzw. umgenutzt ist das Betriebsgebäude mit angebauten Whirlpool und einer angebauten Außentreppe auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2556/2 der Gemarkung Fürstenfeldbruck. Der zulässigerweise errichtete Betriebsbereich umfasst in etwa 700,00 m² (ohne Parkplatz).

   Mit dem nun in Variante 1 beantragten Außenbereich innerhalb der Zaunanlage, einschließlich Freipool, soll das Betriebsgelände unter Einbeziehung des angrenzenden Grundstückes Fl.-Nr. 2556/1 der Gemarkung Fürstenfeldbruck auf etwa 5000,00 m² vergrößert werden. Der Rahmen der Angemessenheit im Sinne des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB wird damit weit überschritten.

   Auch mit den reduzierten Flächen gem. den Varianten 2 und 3 soll das Betriebsgelände jeweils auf etwa 2700 m² (Variante 3) vergrößert werden. Der Rahmen der Angemessenheit im Sinne des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB wird auch damit noch weit überschritten.

   Aus Sicht der Bauverwaltung können die Bauherren auch nicht geltend machen, dass mit der ursprünglichen Genehmigung der Vorgängernutzung (Gaststätte) bereits ein 800 m² größer Biergarten genehmigt wurde und diesen Bereich nicht auf das bestehende Betriebsgelände anrechnen. Zum einen umfasst die Genehmigung der Nutzungsänderung in einen Swingerclub

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

vom 22.10.2003 diesen Bereich nicht und zum anderen war der Biergartenbereich der Gaststätte im Gegensatz zum beantragten Bauvorhaben nicht eingefriedet und damit für Mensch und Natur frei zugänglich.

b) Weiterhin regelt § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB gem. gängiger Rechtsprechung eine konkret standortbezogene Begünstigung. Der Grundsatz einer größtmöglichen Schonung des Außenbereichs gilt auch im Anwendungsbereich des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB. Die begünstigte Erweiterung muss daher einen engen räumlichen Bezug zum vorhandenen Bestand des Betriebs aufweisen.

Dem Grundsatz größtmöglicher Schonung des Außenbereichs wird in den Varianten 1 und 2 mit dem Freipool sowie der weitreichenden Einfriedung sowie in Variante 3 jedenfalls mit der weitreichenden Einfriedung nicht entsprochen. In diesem Zusammenhang ist auch von Bedeutung, dass der Pool jeweils nicht unmittelbar an das Betriebsgebäude anschließt, sondern in einiger Entfernung zum Gebäudekomplex des Betriebes errichtet werden soll.

c) Die Bauherren können auch nicht geltend machen, dass die Errichtung des Freipools sowie Umzäunung betriebsbedingt und notwendig sind. Zwar kommt es bei der Anwendung des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB im Gegensatz zu seiner Vorgängerregelung (§ 35 Abs. 5 Satz 1 Nr. 5 BauGB a. F.) nicht mehr auf die Notwendigkeit einer Betriebserweiterung an, um die Fortführung des Betriebs zu sichern. Jedoch beruht dieser Verzicht darauf, dass dieses Zulässigkeitsmerkmal für die Genehmigungsbehörden nur unter erheblichem Aufwand nachvollziehbar war (BT-Drs. 10/4630 S. 90). An der grundsätzlichen Tendenz, Erweiterungsmaßnahmen im Interesse der Schonung des Außenbereichs enge Grenzen zu setzen, hat sich durch diese Modifikation nach Auffassung des BVerwG jedoch nichts geändert (BVerwG Beschl. v. 28.9.1992 – 4 B 175.92). Für die Beurteilung der Angemessenheit der Erweiterung ist es aber auch unerheblich, ob die Erweiterung erforderlich ist, um die Rentabilität und damit die Fortführung des Betriebs zu sichern. Insofern kann ein Erweiterungsvorhaben ggf. für die Sicherung des Betriebs notwendig aber nicht im Sinne des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB angemessen sein (so zutreffend VGH München Beschl. v. 12.9.2006 – 1 ZB 05.2076, BeckRS 2009, 36538, EZBK/Söfker BauGB § 35 Rn. 161-162c).

d) Die Bauherren können sich im Übrigen auch nicht darauf berufen, dass das Grundstück bereits seit längerer Zeit im nun beantragten Umfang genutzt wird. Die bisherige Nutzung erfolgt unzulässig. Eine baurechtliche Genehmigung für die beantragte bauliche Nutzung liegt nicht vor. Die Anlagen und die Nutzung werden lediglich geduldet bis 31.12.2023. Mit städtebaulichen Vertrag vom 14.12.2018 verpflichteten sich die Bauherren die hier beantragten baulichen Anlagen bis zum 23.12.2023 zu entfernen.

Da eine Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 BauGB des beantragten Bauvorhabens in allen drei Varianten insgesamt ausscheidet, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit im Weiteren nach § 35 Abs. 2 BauGB. Demnach kann ein Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Die beantragte Planung (Legalisierung) ist jedoch nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht zulässig, weil sie folgende öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt:

Planungsrecht Baurecht 14.12.2023

a) Die Planungen widersprechen bereits den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der für den Bereich des Vorhabens Klimaschutzwald / Lärmschutzwald darstellt (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Die vorgesehene Nutzung entspricht nicht dieser Darstellungen.

b) Außerdem werden durch das Bauvorhaben in allen drei Varianten, aufgrund der Erweiterung des betrieblichen Außenbereichs und insbesondere durch die Einfriedung, Belange des Naturschutzes sowie die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB).

Das Vorhaben befindet sich im Umgriff eines großräumigen Waldgebietes am nördlichen Ortsrand von Fürstenfeldbruck, das auch die Verbindung zum Fliegerhorst Gelände darstellt. Die Zersiedelung des Außenbereiches durch das beantragte Vorhaben, insbesondere die Realisierung der Zaunanlage einschließlich Freifläche mit Freipool stellt eine nachhaltige Störung des Landschaftsbildes dar, die unter naturschutzfachlichen Aspekten und im Interesse des Wohls der Allgemeinheit verhindert werden muss.

Zudem werden die natürliche Eigenart der Landschaft und das Landschaftsbild durch das Vorhaben sowohl optisch als auch funktionell in unzulässiger Weiser beeinträchtigt.

Jede Bebauung oder nicht außenbereichstypische Nutzung ist der Landschaft wesensfremd. Der Außenbereich soll mit seiner naturgegebenen Bodennutzung und seinen Erholungsmöglichkeiten für die Allgemeinheit grundsätzlich vor dem Eindringen einer wesensfremden Inanspruchnahme bewahrt bleiben. Es kann auch dahinstehen, ob die betreffende Landschaft optisch reizvoll oder reizlos ist, ob sie einen besonderen Erholungswert besitzt und in welchem Maße sie unberührt geblieben ist. Entscheidend ist nur, dass sie von Bebauung und sonstiger nicht außenbereichstypischer Nutzung weitgehend frei geblieben ist. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, da der betroffene Bereich klar als Waldgebiet am Ortsrand definiert werden kann und bisher auch, bis auf den Betrieb der Bauherren mit seinen baulichen Anlagen, von Bebauung freigehalten ist. Das beantragte Vorhaben, insbesondere die Zaunanlage einschließlich Freibereich mit Freipool stellen sich in dieser Umgebung als wesensfremde Elemente dar, die das Erscheinungsbild der freien Landschaft beeinträchtigt. Ferner ist zu beachten, dass durch die Zaunanlage auch ein freier Wildwechsel in diesem Bereich des Waldes verhindert wird.

c) Zudem würde die Zulassung des Bauvorhabens einen Präzedenzfall darstellen. Infolge der Bezugsfallwirkung sähe sich die Bauaufsichtsbehörde über kurz oder lang Anträgen für weitere gleichgelagerte Vorhaben gegenüber, für die, gestützt auf den Gleichbehandlungsgrundsatz, ebenfalls die Zulassung begehrt werden könnte. Eine negative Verbescheidung dieser Anträge unter gleichzeitiger Zulassung des hier gegenständlichen Vorhabens wäre rechtlich nicht haltbar. In der Folge würde diese Entwicklung zu städtebaulichen Konflikten führen.

Im Ergebnis ist das beantragte Bauvorhaben damit in allen drei eingereichten Varianten planungsrechtlich gem. § 35 Abs. 2 BauGB unzulässig und das Bauamt kommt daher zu dem auf dem Deckblatt formulierten Beschlussvorschlag.

Planungs- und Bauausschuss 24.11.2022

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3169/2023

37. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Bauvoranfrage; Neubau einer Wohnanlage (18 WE) mit 2 Gebäuden und einer Tiefgarage in der Westendstr. 2 (Fl.-Nr. 1063/17, Gemarkung Fürstenfeldbruck)			
TOP - Nr.	**Ö 8**	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	V-2023-3-2	Erstelldatum	07.11.2023	
Verfasser	Roschlau, Nadin	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	14.12.2023	Ö

Anlagen:	gez. Lageplan Grünflächen und Ansichten Schnitt und Konzeptplan

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Vorbescheid wird planungsrechtlich zugestimmt.

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					
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung					€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag					€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€	
Folgekosten				€	

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023

Sachvortrag:

Gegenstand des Antrages auf Vorbescheid ist die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstücks Fl.-Nr. 1063/17 der Gemarkung Fürstenfeldbruck. Die Gebäude sind mit einer Grundfläche von je ca. 248,50 m sowie einer Höhenentwicklung von zwei Vollgeschossen mit Satteldach geplant. Beide Gebäude sollen eine Firsthöhe von ca. 9,60 m und eine Wandhöhe von 6,00 m erreichen. Insgesamt sollen etwa 18 Wohneinheiten entstehen. Vorhandener Baumbestand entlang der öffentlichen Verkehrsflächen soll teilweise erhalten und wieder ergänzt werden.



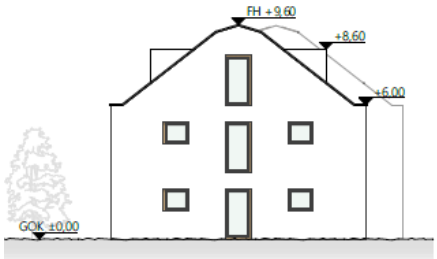
gez. Lageplan, maßstabslos



Grünflächenkonzept, maßstabslos



Ansicht Südwest, maßstabslos



Ansicht Nordwest, maßstabslos

Planungs- und Bauausschuss 12.12.2023

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sollen folgende Fragen verbindlich geklärt werden:

1. Ist das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) wie beantragt zulässig?

2. Wird dem geplanten Begrünungs- und Bepflanzungskonzept des Grundstückes, wie in der Konzeptskizze dargestellt, grundsätzlich zugestimmt?

Dabei soll die Erschließung nicht Gegenstand des Vorbescheides sein.

<u>Rechtliche Würdigung:</u>

Das Vorhabengrundstück liegt nicht im Umgriff eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich daher nach § 34 Abs. 1 BauGB. Danach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt sein; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die maßgebende nähere Umgebung ist hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche wird auf den Bereich zwischen Senserbergstraße im Norden und Lindestraße im Süden sowie der Fußwegverbindung von Senserbergstraße und Lindenstraße im Osten und der Westendstraße im Westen festzulegen. Wobei die Bebauung entlang der westlichen Straßenseite der Westendstraße und die Bebauung entlang der südlichen Straßenseite der Lindenstraße im Umgriff enthalten ist.



Planungs- und Bauausschuss 04.12.2023

Die maßgebliche Umgebungsbebauung ist von einer heterogenen Baustruktur geprägt. Im Umgriff befinden sich ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser, Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser und Reihenhausanlagen in offener Bauweise sowie in unterschiedlicher Grundflächenausdehnung. Die Grundstücke entlang der südlichen Straßenseite der Senserbergstraße weisen dabei eine lockere Bebauung, einschließlich gewachsenen Grünflächenbestand auf. Die Bebauung entlang der nördlichen Straßenseite der Lindenstraße ist hingegen bereits wesentlich dichter bebaut und die vorhandenen Grünflächen sind auf Rasen, Einzelbäume und Randeingrünungen geringeren Ausmaßes begrenzt. Auf dem Vorhabengrundstück befindet sich derzeit ein eingeschossiges Gebäude, ein Nebengebäude sowie ein alter Tennisplatz. Entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze ist eine üppige Grünfläche entstanden.

Hinsichtlich des Maß der baulichen Nutzung orientieren sich die geplanten Baukörper an der Bebauung auf den Grundstücken Senserbergstr. 51 bis 51 e. Der hier bestehende zweigeschossige Gebäuderiegel (Reihenhausanlage) weist eine Grundfläche von etwa 442 m², eine Firsthöhe von ca. 9 m sowie eine Wandhöhe von ca. 5,90 m auf. Dieser Baukörper stellt auch keine Sondersituation innerhalb des Baugebietes dar und ist im insgesamt sehr heterogen bebauten Geviert auch nicht wesensfremd und damit in der Lage, die Eigenart der maßgebenden Umgebung mitzuprägen. Bezüglich der Grünflächen stellt das geplante Vorhaben eine Eingrünung dar, die sich an der Gestaltung der östlich angrenzenden, dichter bebauten Grundstücke anlehnt und damit ein vergleichbares Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche schafft. Eine dem geplanten Vorhaben vergleichbare Grundstücksunterbauung (Tiefgarage) findet sich im Umgriff nicht wieder. Jedoch ist im Rahmen des Einfügens im Sinne des § 34 BauGB lediglich auf von außen wahrnehmbare Bauwerke abzustellen.

Mit 18 Wohneinheiten erreicht das geplante Vorhaben zudem eine Dimension, die bisher im maßgeblichen Umgriff so nicht vorhanden ist und die, beispielsweise verkehrsrechtlich, Auswirkungen auf das Gebiet haben kann. Jedoch kommt es auf die Anzahl der Wohneinheiten im Rahmen des § 34 BauGB nicht an. Soweit § 34 BauGB verlangt, dass sich ein Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in den Rahmen der näheren Umgebung einfügt, kommt es lediglich auf seine Qualifikation als Wohnnutzung an. Die Anzahl der Wohneinheiten ist insofern nicht von Bedeutung. Dasselbe gilt für das Erfordernis, dass sich ein Vorhaben gem. § 34 BauGB nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügen muss. Auch für dieses Kriterium spielt die Zahl der Wohneinheiten nach gängiger Rechtsprechung keine Rolle.

Insgesamt wird das Vorhaben in seinem geplanten Ausmaß zwar grenzwertig beurteilt, aber aufgrund der oben beschriebenen vorhanden Baustruktur und Rechtslage hält das beantragte Vorhaben den aus der Umgebung ableitbaren Rahmen aus Sicht der Bauverwaltung gerade noch ein.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich die vorgelegte Planung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (§ 34 Abs. 1 BauGB). Die Erschließung ist im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid nicht abgefragt und es bestehen keine Anhaltspunkte, die darauf schließen lassen, dass diese nicht gesichert ist. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch das Vorhaben gewahrt werden und das Ortsbild wird aus Sicht der Bauverwaltung auch nicht beeinträchtigt.

Daher ergibt sich der auf dem Deckblatt formulierte Beschlussvorschlag.

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2022

Planungs- und Bauausschuss 14.12.2023