Sitzungsunterlagen

44. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

17.07.2024

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Einladung öffentl. 5

Vorlagendokumente

TOP Ö 1 Erweiterungsneubau Philipp-Weiß Schule - Freigabe Entwurfsplanung

Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 3327/2024 7

01. EPW_Lagenplan 3327/2024 2

02. EPW_Außenanlagen mit Umgriff 3327/2024 15

03. EPW_Grundriss EG mit Außenanlagen 3327/2024 2

04. EPW_Grundriss EG 3327/2024 2

05. EPW_Grundriss 1. OG 3327/2024 2

06. EPW_Grundriss 2. OG 3327/2024 2

07. EPW_Grundriss Dachaufsicht 3327/2024 2

08. EPW_Ansicht Nord 3327/2024 2

09. EPW_Ansicht West 3327/2024 2

10. EPW_Ansicht Süd 3327/2024 2

11. EPW_Schnitt A_Längsschnitt Terrasse 3327/2024 2

12. EPW_Schnitt B_Treppenhaus West 3327/2024 2

13. EPW_Baustelleneinrichtungsplan 3327/2024 2

TOP Ö 2 Erweiterung und Sanierung Realschule Fürstenfeldbruck; Grundsatzbeschluss

Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3329/2024 39

Anlage 1 Beschlussbuchauszug PBA 25.01.2023 Erweiterung Realschule FFB 3329/2024 45

Anlage 2 2021-12-21 von LRA 220509_Potentialanalyse_RSFFB_EG 3329/2024 49

Anlage 3 2024-06-05 von LRA 240328_ Pläne 3329/2024 51

Anlage 4 2024-06-19 von LRA 240619_Befreiungen_B-Plan 3329/2024 59

TOP Ö 3 Einvernehmensbeteiligung zum Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids gemäß § 9 BimSchG

Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3311/2024 61

Entwässerungsplan 3311/2024 69

Freiflächengestaltungsplan 3311/2024 71

Lageplan mit Darstellung der Betriebseinheiten 3311/2024 73

Plan 1_Grundriss_Erdgeschoß 3311/2024 75

Plan 2_Sparren_Dachansicht 3311/2024 77

Plan 3_Schnitte_Ansichten 3311/2024 79

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
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, 12.07.2024

Einladung zur 44. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu der am **Mittwoch, 17.07.2024, 18:00 Uhr**, im großen Sitzungssaal des Rathauses stattfindenden Sitzung **des Planungs- und Bauausschusses** ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Erweiterungsneubau Philipp-Weiß Schule - Freigabe Entwurfsplanung
2. Erweiterung und Sanierung Realschule Fürstenfeldbruck; Grundsatzbeschluss
3. Einvernehmensbeteiligung zum Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids gemäß § 9 BimSchG
4. Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil:

1. Genehmigung der nichtöffentlichen Niederschrift
2. Vertragsangelegenheiten
3. Verschiedenes

Freundliche Grüße

Christian Stangl
2. Bürgermeister

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3327/2024

57. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Erweiterungsneubau Philipp-Weiß Schule - Freigabe Entwurfsplanung		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:		Erstelldatum	18.06.2024
Verfasser	Lichtenberg, Christian	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 5
Sachgebiet	45 Hochbau	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung/ Ent-scheidung	11.07.2024	Ö
2	**Stadtrat**	**Kenntnisnahme/ Ent-scheidung**	**23.07.2024**	**Ö**

Anlagen:	01. EPW Lageplan 02. EPW Außenanalgen 03. EPW Grundriss EG mit Außenanlagen 04. EPW Grundriss EG 05. EPW Grundriss 1. OG 06. EPW Grundriss 2. OG 07. EPW Grundriss Dachaufsicht 08. EPW Ansicht Nord 09. EPW Ansicht West 10. EPW Ansicht Süd 11. EPW Schnitt A – Längsschnitt Terrasse 12. EPW Schnitt B – Treppenhaus West 13. EPW Baustelleneinrichtungsplan

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen:

1. Die vorliegende Entwurfsplanung wird dem Grunde nach beschlossen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechend des Sachvortrages die Planungen entsprechend weiterzuführen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt die Kosten des Bauvorhabens weiter zu plausibilisieren und fortlaufend Einsparoptionen zu prüfen. Dazu werden die zuständigen Gremien zum gegebenen Zeitpunkt informiert.

Referent/in	Britzelmair / CSU		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in	Lang / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

Klimarelevanz		mittel		
Umweltauswirkungen		mittel		
Finanzielle Auswirkungen		Ja		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung		Ja	17,4	Mio. €
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag		Ja	19,8	Mio. €
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

Sachvortrag:

Ausgangslage

Mit dem Stadtratsbeschluss vom 25.10.2022 zur Projektentwicklung wurde das Sachgebiet 45 - Hochbau beauftragt, mit der Planung des Erweiterungsneubau Grundschule an der Philipp-Weiß-Straße für 6 Schulklassen, 2 Horträumen, 2 Räumen für die Mittagsbetreuung und einer Aufwärm- bzw. Verteilerküche einschl. aller notwendigen Nebenräume, zu beginnen.

Ziel ist die Bezugsfertigkeit zum Schuljahr 2026/27 zu ermöglichen.

Projektstart

Unmittelbar mit dem Projektentwicklungsbeschluss wurden mittels den notwendigen Vergabeverfahren für die Suche des Planungsteams begonnen.
Die Planungsleistungen für Statik, Elektro, HLS und Energieberatung wurden im Juni / Juli 2023 beauftragt. Die Beauftragung zur Projektsteuerung wurde Anfang August 2023 erteilt. Die Architektenleistung ab der Leistungsphase 3 HOAI inkl. der vorbeugenden Brandschutzplanung wurde nach einem VgV-Verfahren mit Lösungsvorschlägen und unter Einbeziehung des Projektsteuerers Angang November 2023 beauftragt. Auch der Landschaftsarchitekt konnte im November 2023 beauftragt werden.

Vorplanung erstellt durch SG 45-Hochbau

Auf Grundlage der Projektentwicklung wurde die Vorplanung in Absprache mit den notwendigen Fachplanern und Beteiligten im November 2023 fertiggestellt. Abweichend von der Projektentwicklung wurde die Erschließung der Klassen- und Horträume auf die Nordseite des Gebäudes verlegt, um den Gang hell und mit Sichtverbindung nach Außen gestalten zu können und zudem vor den Klassenräumen einen geschützten Garderobenbereich zu schaffen.
Grundsätzlich sind alle Bereiche des Gebäudes mittels eines Aufzuges barrierefrei erschlossen.
Der Mehrzweckraum wurde ins 2.OG mit Beziehung zum Außenbereich / Dachgarten verlegt, um eine bessere Nutzbarkeit zu ermöglichen.

Entwurf

Die Entwurfsplanung wurde auf Grundlage des Vorentwurfs fortgeführt, wobei während des gesamte Planungsprozesses höchsten Wert auf eine ökonomische und ökologische Ausführung gelegt wurde, Einsparpotentiale immer geprüft und wenn sinnvoll umgesetzt wurden.
Die Belange des Nutzervertreters, (Amt 5 - Bildung, Familie, Jugend und Sport), der Nutzer (Schulleitung und Hortleitung), des Sachgebiets 24 - Immobilienmanagement und der Stadtgärtnerei wurden während des Entwurfsprozesses berücksichtigt.
Ebenso wurden die durch den Neubau notwendigen Eingriffe in den Volksfestplatz mit dem Sachgebiet 14 - Veranstaltungen, Öffentlichkeitsarbeit, Tourismus und dem Sachgebiet 24 - Immobilienmanagement abgestimmt.

<u>Bauwerk</u>
Das gesamte Gebäude ist in einer CO^2-neutralen Holzbauweise geplant, ohne Unterkellerung. Die Gründung erfolgt über eine tragende Bodenplatte.

Die Oberkante des Erdgeschosses wurde so festgelegt, dass diese gemäß der vorliegenden Untersuchung hinsichtlich Überflutungen bei Starkregenereignis auf Höhe des max. Wasserstand bei 30jährigen Regenereignis liegt.
Die Geschosshöhen wurden in Absprache mit dem Nutzervertreter soweit reduziert, dass gemäß Gebäudeklasse 3 gebaut werden kann, da dies Erleichterungen bei den Anforderungen durch den Brandschutz bringt und somit Kosten einspart.
Bei der Wahl der Tragkonstruktion wurden Varianten hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit untersucht und schließlich die Ausführung mit Holz-Beton-Verbunddecken festgelegt, die fassadenseitig durch Holzstützen getragen werden und auf einer tragenden Massivholz-Mittelwand aufliegen. Unterseitig erhalten die Holz-Beton-Verbunddecken in den Haupträumen eine Akustik-Profilierung, so dass keine weiteren Unterdecke notwendig sind.

Die Fassadenbekleidung ist als Holzbekleidung mit hochwertiger, lange haltbarer Beschichtung vorgesehen, jedoch in unterschiedlicher Ausführung im EG und in den Obergeschossen:
Im EG ist eine geschlossene, flächig wirkende vertikale Bretterschalung geplant, in den Obergeschossen eine Fassadenbekleidung aus vertikalen Holzleisten die an Nord., Ost- und Westseite über alle Fenster, sowie den Dachterrassenbereich hinweggeführt wird, um ein homogenes Erscheinungsbild der Obergeschosse zu erzielen und die Absturzsicherung auf der Dachterrasse zu gewährleisten. In Teilbereichen kann diese Holzbekleidung variiert werden und z.B. nur mit jeder 2. Leiste vor den Fenstern weitergeführt werden.
Der südseitige Fluchtbalkon, der auch der Verschattung im Sommer dient, ist als vor dem Gebäude stehendende Stahlkonstruktion geplant, mit einer Lauffläche aus Gitterrosten. Oberhalb des Fluchtbalkons wird eine Reihe PV-Module eingeplant, auch hier mit dem zusätzlichen Vorteil der Verschattung der Fassade im Sommer.

<u>Freiflächen</u>
Der Zugang zur Schule und zum Hort erfolgt barrierefrei. Im Nordosten befindet sich ein eigenständiger Zugang, der mit einer Rampe und Treppenanlage auf die städtebauliche Situation zur Julie-Mayer-Straße hin reagiert. Im Osten ist zudem ein Eingang zum Gebäude, welcher vom bestehenden Pausenhof aus den Neubau erschließt.
Als Abgrenzung im Norden zum asphaltierten Volksfestplatz ist ein Grünstreifen mit einer Baumallee, die sich auch im Bereich des Mehrzweckgebäudes fortführen lässt geplant. Die Ausführung im Bereich des Mehrzweckgebäudes ist derzeit aus Einspargründen zurückgestellt.
Im südlichen Bereich, entlang der bestehenden Laufbahn, ist die Freifläche entlang des gesamten Neubaus um rund 430m² vergrößert worden.
Hier finden sich neben einer Sitzmöglichkeit, Rasen und weiteren Grünpflanzen auch Spielgeräte, wie etwa eine Wippe.
Die Dachterrasse im 2. OG mit einem großzügig überdachten, Bereich dient als Außenspielfläche für den Hortbereich. Hier wurde besonders auf die Sicherheit der Kinder, Verschattung und vielfältige Nutzbarkeit Wert gelegt. Für Ballspiel dient den Hortkindern zudem die bestehende Rasenfläche der Bestandsschule.

<u>Energiekonzept</u>
Für die Energieberatung konnte Herr Professor Clemens Richarz vom Architekturbüro RSV aus Gröbenzell für dieses Projekt gewonnen werden.
Die umfangreichen, energetischen Beratungen während des Entwurfsprozesses sind in die Planungen eingeflossen. Insbesondere wurden bei dem Projekt

durch Herrn Professor Richarz die Weichen zur möglichen Erreichung des Qualitätssiegels für Nachhaltiges Bauen (QNG) bzw. der entsprechenden Förderung gelegt. Die entsprechenden Grundlagen sind dann im Planungsteam bei der weiteren Planung eingeflossen.
Neben der prinzipiell gewünschten Nachhaltigkeit des Gebäudes ist so ein Gebäude mit einem Energieverbrauchsstandard nach EnEV mit KFW 40 geplant. Zum Erreichen der QNG-Zertifizierung mit entsprechender Förderung müssen u.a. 50 % der möglichen Dachflächen begrünt werden. Um dies zu erreichen werden beispielsweise auch die Dächer über dem 2.OG, unter den PV-Modulen, begrünt.
Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Fußbodenheizung, die durch eine Grundwasserwärmepumpe mit Energie versorgt wird. Zudem ermöglicht die Grundwasserwärmepumpe über die Fußbodenheizung auch eine Reduzierung der Spitzenraumtemperaturen im Sommer.
Für die Lüftung der 10 großen Hauptnutzungsräume ist eine hybride Lösung mit der Kombination aus je einem Fassadenlüftungsgerät und der Fensterlüftung in den Pausen vorgesehen. Dieses Lüftungssystem ist sowohl in den Investitionskosten wie auch in den Betriebskosten wirtschaftlich.
Als regenerative zusätzliche Energiequelle zur Abdeckung des Grundbedarfs ist zusätzlich eine PV-Anlagen mit ca. 44,1 kwP vorgesehen, die wenn vorhanden, überschüssige Stromenergie in das öffentliche Stromnetz einspeist.

Kosten(entwicklung)
Alle im folgenden aufgeführten Kosten beinhalten die Baukosten der Kostengruppen 200-700 sowie Indexkosten und Risikokosten und bilden die prognostizierten Kosten zu jeweils unterschiedlichen Zeitpunkten des Planungsprozesses ab.

Gemäß Projektentwicklungsbeschluss wurde der Kostenrahmen auf…..ca. € 17,4 Mio. geschätzt und wurde entsprechend im Haushalt eingestellt.

Im November 2023 wurde die Kostenschätzung vom SG-45 auf Grundlage der BKI Kennwerte für Schulen Holzbau 2023 auf……..…ca. € 15,9 Mio. geschätzt.

Diese Kosten wurden vom Projektsteuerer verifiziert, und in Höhe von ca. € 16,8 Mio. beziffert.

Im weiteren Planungsprozess wurden die Kostenschätzungen durch die Planer konkretisiert. Hierbei zeichnete sich Mitte Februar 2023 eine erhebliche Kostenüberschreitung mit…….....ca. € 22,9 Mio. ab.

Im Folgenden wurden die Planer wie auch der Projektsteuerer aufgefordert diese, für die Bauverwaltung nicht nachvollziehbaren Mehrkosten, aufzuklären.
Hierbei wurden mögliche Einsparungen, ggf. zu hoch angesetzten Qualitäten, mögliche Fehler bei den Quantitäten (Massenfehler bzw. Schnittstellendopplungen) bzw. schlicht zu hoch angesetzten Kostenkennwerten intensiv geprüft.

Als Ergebnis der Prüfungen wurde Mitte Juni 2024 die Kostenberechnung der Planer im Rahmen des Entwurfs, verifiziert vom Projektsteuerer, vorlegt.
Darin werden die Gesamtkosten in Höhe ……..……€ 19.8 Mio. beziffert.

Die Kostensteigerung bei den Kosten für das Bauwerk werden von den Planern und dem Projektsteuerer mit aktuellen Marktpreisen begründet. Einzelne Bauelemente, z.B. die Einbauschänke und Küche im Vergleich zum Neubau Schule West, erscheinen dennoch sehr hoch.

Förderung

gemäß BayFAG (Bayerische Finanzausgleichgesetz)	max. 4,100 Mio. €
gemäß KfW „klimafreundlicher Neubau“ mit QNG-Zertifizierung	max. 0,725 Mio. €
gemäß BayFHolz (Bayerische Holzbauförderprogramm)	max. 0,200 Mio. €
Gesamt ca.	max. 5,225 Mio. €

Hinweis:
Die oben benannten Fördersummen werden durch die Förderstellen vorbehaltlich der Prüfung und Anerkennung als maximal mögliche Summen benannt und sind entsprechend unverbindlich. Zudem kann nicht gewährleistet werden in welcher Höhe die Fördertöpfe künftig zur Verfügung stehen bzw. möglicher Weise generell gestrichen werden.

Termine

Der durch die Projektsteuerung erstellte aktuelle Rahmenterminplan wurde mit den Planern intensiv abgestimmt.
Darin wurde der Beginn der vorbereitenden Maßnahmen am Volkfestplatz für Ende des Jahres 2024 vorgesehen. Der Baubeginn ist mit den Erdarbeiten für April 2025 geplant.
Das Ziel der Inbetriebnahme bis zum Schuljahr 2026/2027 kann dementsprechend eingehalten werden.

Fazit

Das Sachgebiet 45-Hochbau empfiehlt die Planung auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs fortzuführen und dabei immer die Wirtschaftlichkeit der Ausführung im Fokus zu behalten.
Sofern aus der im weiteren Verlauf der Ausführungsplanung weiter zu plausibilisierenden Kosten und Prüfung weiterer Einsparoptionen keine Reduzierung der Gesamtkosten resultieren, muss in den folgenden Haushalten das Gesamtbudget entsprechend korrigiert werden.
Nach Einschätzung des SG 45–Hochbau ist es wahrscheinlich, dass sich im weiteren Projektverlauf im Rahmen der ersten Ausschreibungsergebnisse ein besseres Ergebnis gegenüber der Kostenberechnung erzielen lässt.



Anlage 1

Lageplan genordet — SCHANKULA Architekten

EPW Erweiterung der Grundschule Philipp-Weiss, Fürstenfeldbruck — 1:1000 | 24.06.2024



Anlage 2

LOHDE LANDSCHAFT

Außenanlagen Umgriff — SCHANKULA Architekten

EPW Erweiterung der Grundschule Philipp-Weiss, Fürstenfeldbruck — 1:500 | 26.06.2024

VOLKSFESTPLATZ

UMGRIFF AUSSENANLAGEN 3.260 m2

MASSNAHMENGRENZE VFP 1.014 m2

SCHULHOF

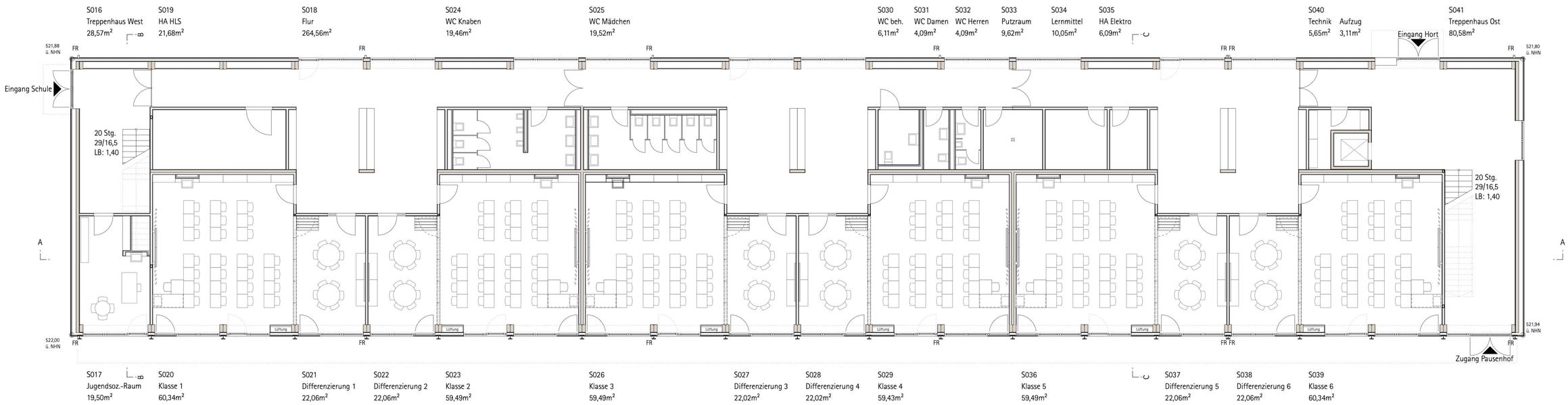
LAUFBAHN BESTAND

Anlage 3

LOHDE LANDSCHAFT

Grundriss Erdgeschoss mit Außenanlagen — SCHANKULA Architekten

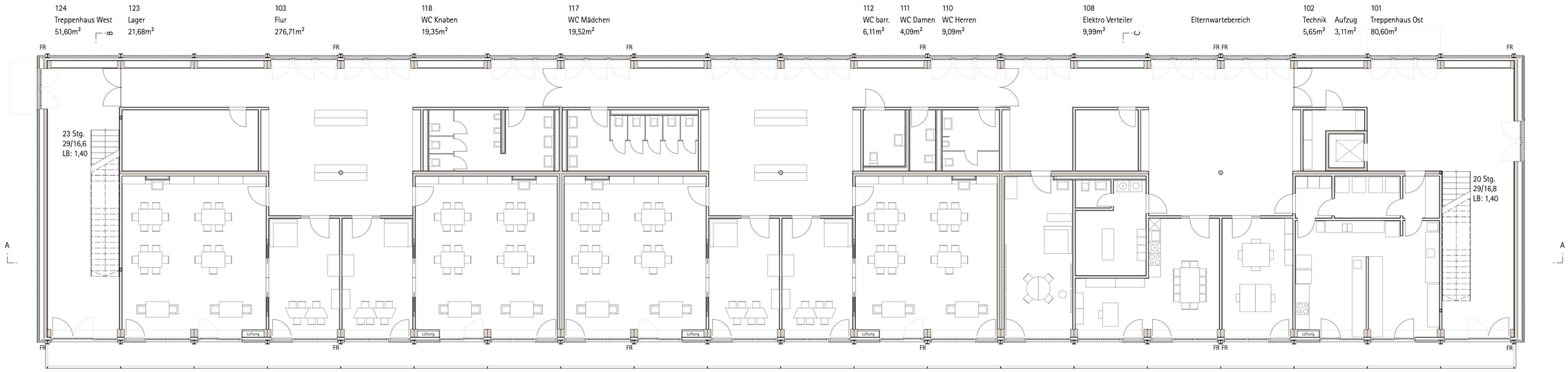
EPW Erweiterung der Grundschule Philipp-Weiss, Fürstenfeldbruck — 1:100 | 24.06.2024



Anlage 4

Grundriss Erdgeschoss — SCHANKULA Architekten

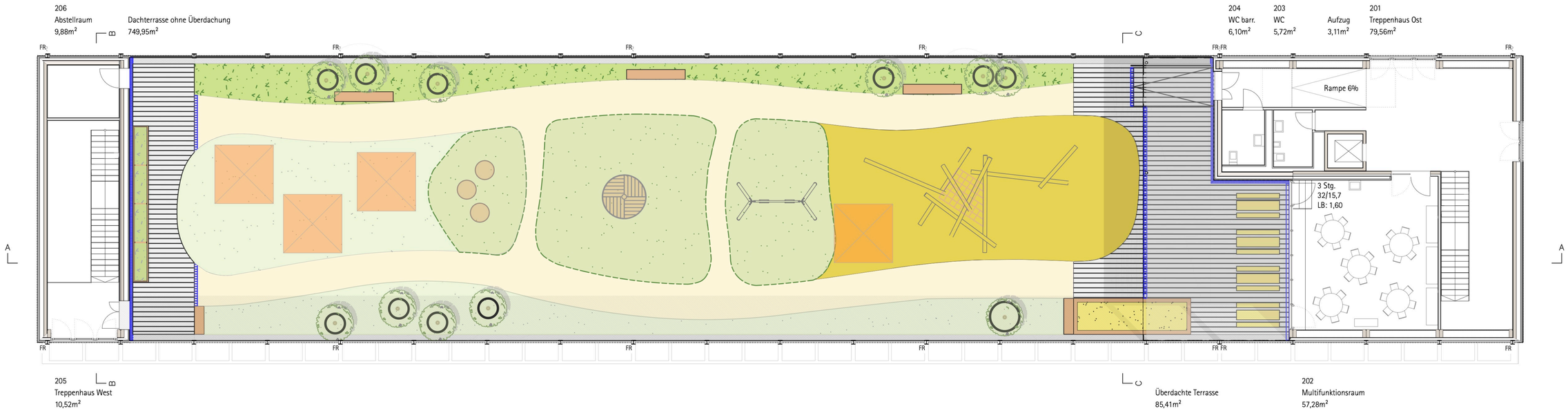
EPW Erweiterung der Grundschule Philipp-Weiss, Fürstenfeldbruck — 1:100 | 24.06.2024



Anlage 5

Grundriss 1. Obergeschoss — SCHANKULA Architekten

EPW Erweiterung der Grundschule Philipp-Weiss, Fürstenfeldbruck — 1:100 | 24.06.2024

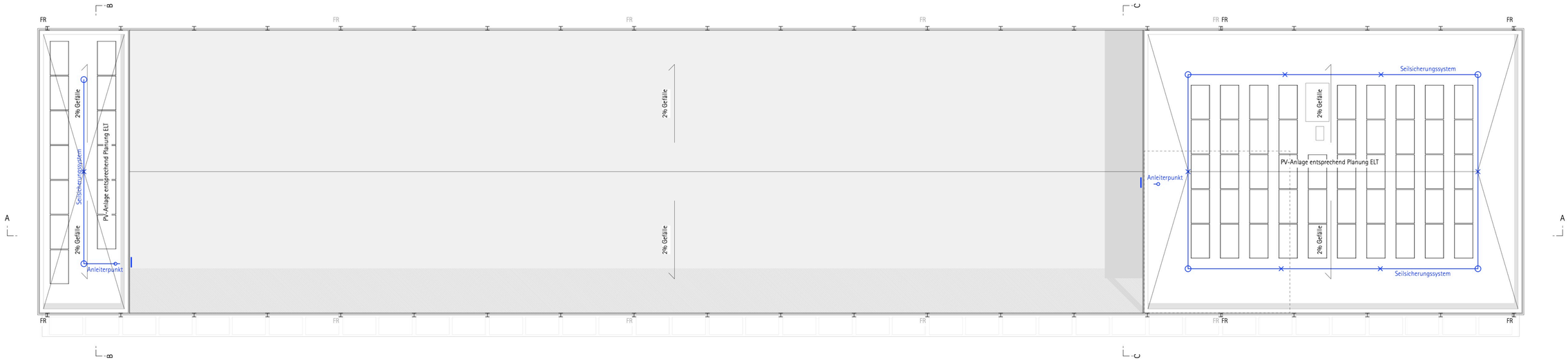


Anlage 6

LOHDE LANDSCHAFT

Grundriss 2. Obergeschoss — SCHANKULA Architekten

EPW Erweiterung der Grundschule Philipp-Weiss, Fürstenfeldbruck — 1:100 | 24.06.2024



Anlage 7

Grundriss Dachaufsicht — SCHANKULA Architekten

EPW Erweiterung der Grundschule Philipp-Weiss, Fürstenfeldbruck — 1:100 | 24.06.2024



Anlage 8

Ansicht Nord

SCHANKULA Architekten

EPW Erweiterung der Grundschule Philipp-Weiss, Fürstenfeldbruck

1:100 | 24.06.2024



Ansicht West



Ansicht Ost

Anlage 9

Ansichten Ost und West — SCHANKULA Architekten

EPW Erweiterung der Grundschule Philipp-Weiss, Fürstenfeldbruck — 1:100 | 24.06.2024



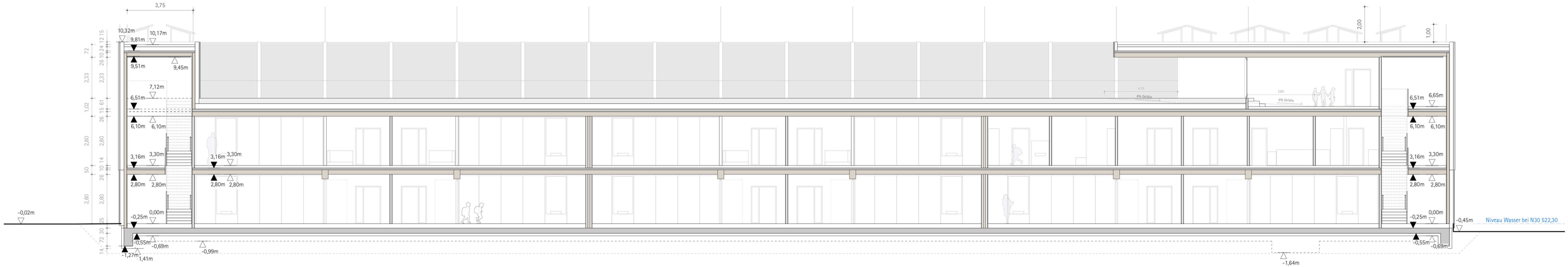
Anlage 10

Ansicht Süd

SCHANKULA Architekten

EPW Erweiterung der Grundschule Philipp-Weiss, Fürstenfeldbruck

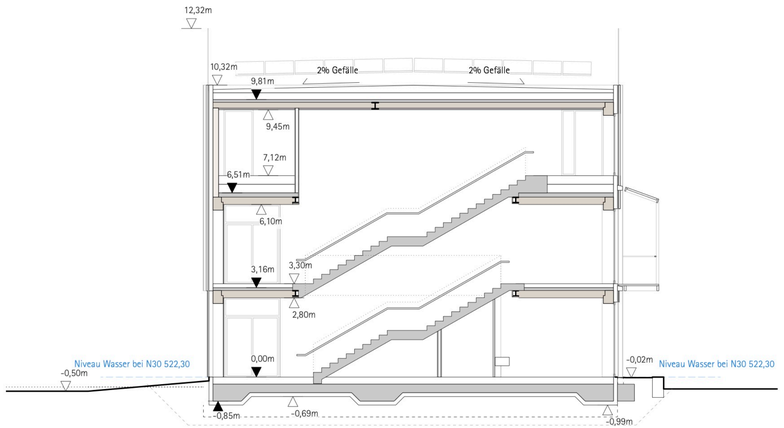
1:100 | 24.06.2024



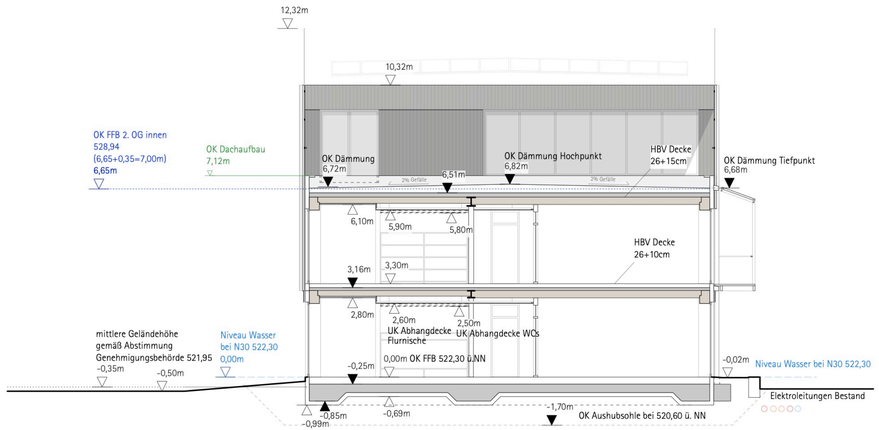
Anlage 11

Schnitt A - Längsschnitt Terrasse — SCHANKULA Architekten

EPW Erweiterung der Grundschule Philipp-Weiss, Fürstenfeldbruck — 1:100 | 24.06.2024



Schnitt B Treppenhaus West



Schnitt C Terrasse

Anlage 12

Schnitt B und C - Querschnitte Treppenhaus und Terrasse SCHANKULA Architekten

EPW Erweiterung der Grundschule Philipp-Weiss, Fürstenfeldbruck 1:100 | 24.06.2024

Zwischenlagerung Aushub April/Mai 2025
Asphalt
Rasengitterverb.
Grünfläche
Stellplätze Asphalt
Bestand Elektrant
Rinne
Baustellenausfahrt optional
Bauzaun als Gitterzaun
Lagerfläche 80qm
Baustellenzufahrt
Container Besprechung
Container Firmen
Kran R=45m
Lagerfläche 400qm
Kante Baugrube (mit Böschung 45°)
Baustrom
Entwässerung
Mastleuchte
Stromkabel
Kabeltrasse Telekom
Sanitär-Container
Trinkwasser
Wasser tot
Bauwasser
Abwasser
SSK
Mastleuchte
Wasser
Kabel
Stromtrasse
Bauzaun als Gitterzaun nördlich der Hecke und Elektranten aufgestellt
Hecke
Elektrant zu versetzen
Elektrant zu versetzen
Kupfl
Asphalt
Tartanbahn
Sandgrube
Kletterwand, Gummimatten
Tor
Grünfläche: Bolzplatz
Querung Straße
Einfahrt Asphalt
Einfahrt Kupfl
Kellerabgang
Ventilanbohrschelle u. Hydrant lt. Plan
1445
2
1447
S521,98
S521,63
Anlage 13
Baustelleneinrichtungsplan
SCHANKULA Architekten
EPW Erweiterung der Grundschule Philipp-Weiss, Fürstenfeldbruck
1:200 | 24.06.2024

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3329/2024

43. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Erweiterung und Sanierung Realschule Fürstenfeldbruck; Grundsatzbeschluss			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	41-Rz	Erstelldatum	19.06.2024	
Verfasser	Reize, Markus	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	11.07.2024	Ö

Anlagen:	1. Beschlussbuchauszug PBA 25.01.2023 2. Lageplan aus Potenzialanalyse vom Januar 2022 3. Lagepläne Stand März 2024 4. Schreiben Balda Architekten vom 19.06.2024 bzgl. erforderlicher Befreiungen

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:

1. Dem vorgelegten Konzept wird zugestimmt.

2. Das Landratsamt wird gebeten, bei der weiteren Planung eine Dachbegrünung zu prüfen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die erforderlichen Befreiungen ohne nochmalige Behandlung im Planungs- und Bauausschuss zu erteilen.

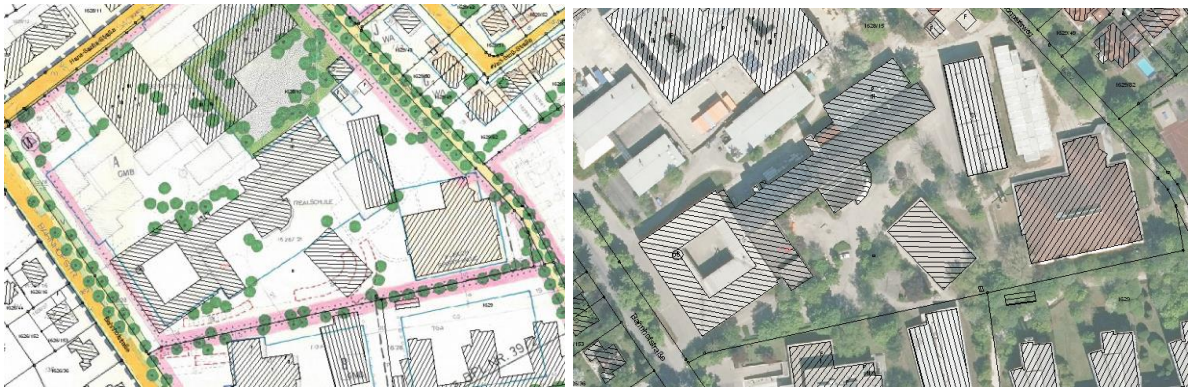
Referent/in	Britzelmair / CSU		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

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

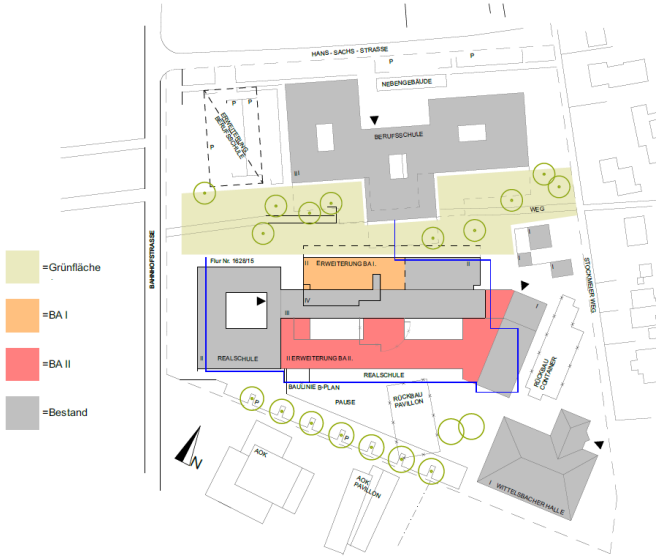
Sachvortrag:

Das Landratsamt Fürstenfeldbruck beabsichtigt in den nächsten Jahren die Erweiterung der Ferdinand-von-Miller-Realschule Fürstenfeldbruck. Der Erweiterungsbau soll die bestehenden Flächendefizite ausgleichen (u. a. Unterrichtsräume, Verwaltungsräume für MB-Dienststelle, Ganztagsräume) und für die Umsetzung des neuen pädagogischen Konzepts mit offenen Lernzonen geeignet sein. Als neue Nutzungen kommen Räume für die Ganztagsbetreuung und eine Versorgungsküche mit Mensa hinzu. Für den Zeitraum der Bauarbeiten bleibt die Schule in Betrieb.

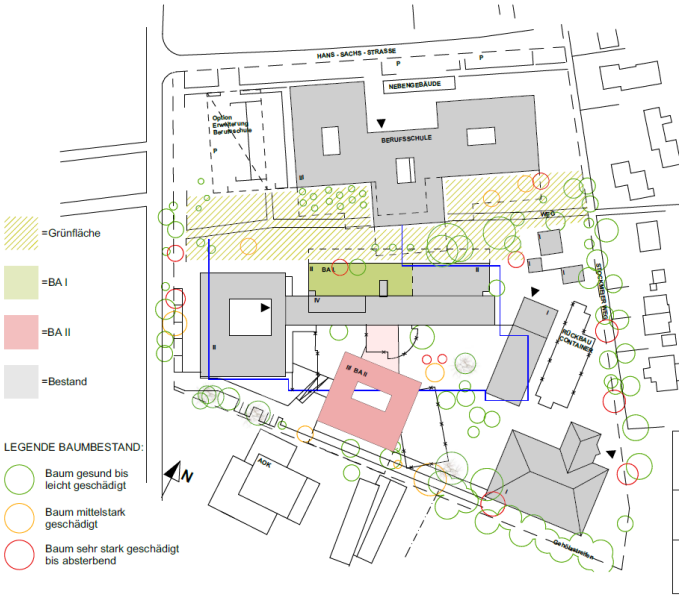
In der Sitzung des PBA am 25.01.2023 wurde dem vorgelegten Bebauungskonzept zur Erweiterung der Realschule grundsätzlich zugestimmt.
Hinsichtlich der Stellplatzlösung soll bei der weiteren Planung eine Tiefgaragenlösung (gemäß Variante e) weiterverfolgt werden. Weiterhin wurde ein Prüfauftrag erteilt, ob unter Berücksichtigung der Kosten die Realisierung einer großen Tiefgarage unter dem nördlich verlaufenden Grünzug zwischen Realschule und Berufsschule realisierbar ist und inwiefern diese auf für die Öffentlichkeit gewidmet bzw. genutzt werden kann (s. Anlage 1).


Ausschnitt Bebauungsplan sowie Luftbild

Gegenstand der Beratung war ein Bebauungskonzept, bei welchem die Erweiterung größtenteils innerhalb des durch den Bebauungsplan vorgegebenen Bauraum erfolgte und die Stellplätze oberirdisch nachgewiesen wurden (s.u. bzw. Anlage 2; insgesamt 55 Stps; davon 15 Stps zur Bahnhofstraße und 40 Stps südlich des Pausenhofs).



Der Verwaltung wurde nunmher ein neues Bebauungskonzept vorgelegt, bei welchem die Erweiterung in einem separaten Baukörper erfolgt, welcher sich weitgehend außerhalb des Bauraums befindet und sich hinsichtlich der Gebäudeausrichting an der Sporthalle orientiert. Die Mehrzahl der Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter dem Neubau nachgewiesen(34 Stellplätze). Oberirdisch sind neben den bereits vorhandenen 15 Stellplätzen zur Bahnhofstraße hin lediglich 6 neue Stellplätze im Zufahrtsbereich zur Tiefgarage geplant.



Aus Sicht der Verwaltung wird das vorgelegte Bebauungskonzept begrüßt. Die so entstehende städtebauliche Figur bildet zusammen mit dem Erweiterungsbaukörper und der neuen Berufsschule einen gemeinsamen Schulcampus mit hohen freiräumlichen Qualitäten.

Für die Baugenehmigung der in der Machbarkeitsstudie vom März 2024 dargestellten Lösung werden nach aktuellem Kenntnisstand folgende Befreiungen von den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr.39/1 erforderlich (s. Anlage 4):

1.Abweichung von der festgesetzten GRZ 0,3 durch Überschreitung auf eine GRZ von 0,35
2. Abweichung von den festgesetzten Baugrenzen durch Überschreitung.
3. Abweichung von den festgesetzten Flächen für Stellplätze.
4. Abweichung von der festgesetzten Dacheindeckung (Matte Eindeckung wie Blechdach anstatt Dachziegel oder Pfannen)

Die erforderliche Befreiung Nr. 1. bzgl. der GRZ ist etwas geringer als bei dem bisherigen Bebauungskonzept (GRZ 0,36). Der momentan genehmigte und bis auf Mensa und Ganztagseinrichtung realisierte Bestand auf dem Gelände (Realschule und Berufsschule) generiert eine GRZ von 0,34. Diese Überschreitung gegenüber der Festsetzung im Bebauungsplan wurde bereits mit den entsprechenden Genehmigungen gewährt.
Mit der nunmehr geplanten Erweiterung der Realschule wird gegenüber diesem Wert die GRZ lediglich um 0,01 erhöht.

Die Befreiung Nr. 2. und 3.ergeben sich aus dem Bebauungskonzept und werden als vertretbar erachtet, zumal sich dadurch das Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht.

Die Befreiung Nr. 4. zur Dacheindeckung wird angesichts des geltenden Bebauungsplanes, der bereits erteilten entsprechenden Befreiungen sowie der Tatsache, dass die Freiflächengestaltungssatzung für Dächer bis 8 ° Dachneigung eine Dachbegrünung lediglich bei Wohn- und Gewerbegebäuden sowie Nebenanlagen fordert, als vertretbar erachtet. Es wird jedoch empfohlen, bei der weiteren Planung eine Dachbegrünung zu prüfen.

Bezüglich des zusätzlichen Prüfauftrags aus der PBA-Sitzung vom 25.01.2023 (Tiefgarage unter dem Grünzug zwischen Berufs- und Realschule) hat sich nach Auskunft des Landratsamtes sehr schnell ergeben, dass diese Tiefgaragenvariante weder den baulichen Ablauf vereinfacht noch Kosten einspart. Es wäre dann beim bisherigen Bebauungskonzept zwar dann die Unterfangung am Bestandsgebäude entfallen, es wäre jedoch eine aufwändige Pfahlgründung erforderlich, da die Tiefgarage aufgrund fehlender Auflast durch das anstehende Grundwasser aufschwimmen würde. Daher wurde dieser Ansatz bei der weiteren Planung nicht weiter vertieft.
Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass diese Variante im Vergleich zur nunmehr vorgeschlagenen Tiefgaragenvariante (unter dem Neubau) einen deutlich größeren Eingriff in den Grünbestand sowie eine deutlich höhere Versiegelung zur Folge gehabt hätte.

Fazit:

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, dem vorgelegten Konzept zuzustimmen und die Verwaltung zu beauftragen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die erforderlichen Befreiungen ohne nochmalige Behandlung im PBA zu erteilen.

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

TOP Ö 2

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 4	**Erweiterung und Sanierung Realschule Fürstenfeldbruck; Stellplatzvarianten**

Sachvortrag:

Die Beschlussvorlage Nr. 2903/2022 vom 22.12.2022 (Anlagen: Schreiben Landratsamt FFB v. 20.12.2022 zur Potentialanalyse und Stellplatzsituation, Lageplan zur Potentialanalyse vom Januar 2022) dient den Ausschussmitgliedern als Diskussionsgrundlage.

45

Herr Dachsel begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Frau Stannecker, Leiterin Hochbau LRA FFB, Frau Vollgold, Projektleiterin LRA FFB und die Architekten Balda und Wellnhofer von der balda architekten GmbH. Nachdem sich im Rahmen erster Gespräche herausgestellt hat, dass die Unterbringung der Stellplätze vorab geklärt werden sollte und der Tatsache, dass weitere Themen wie z.B. Nachverdichtung und Befreiungen vom Bebauungsplan später ebenfalls im Ausschuss beraten werden müssen, hält es Herr Dachsel für sinnvoll, vorab das Meinungsbild des Ausschusses einzuholen.

Herr Balda stellt nunmehr die Potenzialanalyse (Anlage 1 der Beschlussvorlage) vor und macht Ausführungen zur Tiefgarage. Im Anschluss daran geht **Herr Dachsel** auf die einzelnen Stellplatzvarianten ein und erläutert die Gründe für die seitens der Verwaltung vorgeschlagene Stellplatzlösung gemäß der Varianten e oder f. Bezug nehmend auf die Containeranlage betont Herr Dachsel, dass eine eventuelle Verlängerung der Duldung ganz klar mit der Erweiterung der Realschule verknüpft sein muss.

Grundsätzlich wird **Stadtrat Götz** dem Wunsch der Erweiterung der Realschule zustimmen, allerdings findet er die Wegnahme von Pausenhoffläche keine gute Idee und würde dringend empfehlen, hierfür ausreichend Fläche zur Verfügung zu stellen. Hinsichtlich der Stellplatzlösung beantragt er, den Beschluss zu ändern und lediglich die **Variante e** weiter zu verfolgen.

Stadtrat Schilling bittet darum, im Rahmen der Freiflächen-/Stellplatzplanungen die Zufahrt/Zuwegung zur Wittelsbacher Halle nicht außer Acht zu lassen.

Angesichts einer eventuellen Erweiterung der Berufsschule hält **Stadtrat Brückner** eine große Tiefgarage für sinnvoll und kann sich u.a. aus Kostengründen diese im Bereich unter der Grünfläche zwischen dem Parkplatz der Berufsschule und der Realschule gut vorstellen.

Stadträtin Dr. Zierl spricht sich definitiv gegen eine Tiefgaragenlösung aus und stellt den Änderungsantrag, die **Variante c** und somit die Aufstockung des städtischen Parkdecks am Bahnhof zu favorisieren. Damit spare sich der Landkreis Geld und könne sich gleichzeitig mit einem großen finanziellen Anteil an der Aufstockung des städtischen Parkdecks beteiligen, auch um die Parkproblematik für das Schulzentrum Tulpenfeld zu lösen.

Stadtrat Droth schließt sich seiner Vorrednerin an und nennt als Gründe die Kosten für eine Tiefgarage sowie den bestehenden Parkdruck in diesem Bereich. Auch ist ihm die Wittelsbacher Halle ein großes Anliegen und somit der Erhalt der Stellplätze sowie deren Anfahrbarkeit. Nachdem bei Realisierung der Variante e durch den Entfall der oberirdischen Stellplätze auch deren Nutzungsmöglichkeit für die Wittelsbacher Halle hinfällig ist, möchte er wissen, welche der Wittelsbacher Halle zugeordnet werden. Ebenso bittet er um Auskunft hinsichtlich des Energiekonzeptes für das künftige Gebäude.

Nachdem für **Stadtrat Pötzsch** der Erhalt des Grünbereichs wünschenswert ist sowie der Parkdruck auch nicht in die angrenzenden Bereiche abgegeben werden sollte, beantragt er die Variante f mit der kleinen Tiefgaragenlösung. Die Variante c schließt er aus, da das städtische Parkdeck seiner Ansicht nach über kurz oder lang für eigene Parkproblematiken benötigt werde.

46

Für **Stadträtin Weinberg** ist nicht nachvollziehbar, weshalb bei Realisierung der Variante e und dem damit verbundenen Entfall von oberirdischen Stellplätzen die Wittelsbacher Halle die Tiefgarage nicht nutzen kann.

Stadtrat Schilling sieht weniger ein Problem mit dem Gebäude an sich, sondern eher mit der Realisierung einer Tiefgarage, für welche allein die Kosten für eine Unterfangung bei ca. 700 Tsd. Euro liegen.

2. Bürgermeister Stangl betont, dass das abzugebende Votum im engsten Sinne mit der Funktionsfähigkeit der Schule verbunden sein sollte und warnt gleichzeitig davor, dass heute zu lösende Problem mit anderen Problemen zu verknüpfen, die nicht unmittelbar mit dem in Verbindung stehen. Er wird eher der Variante e nähertreten, da es an diesem Standort sicherlich nicht die letzte Erweiterung sein wird und die Schule evtl. aufgestockt wird, wofür wiederum weitere Stellplätze erforderlich sind.

Stadträtin Hannig beantragt, eine weitere **Variante g** hinzuzufügen und unter Berücksichtigung der Kosten und der Erweiterung der Berufs- und Realschule zu prüfen, ob die Realisierung einer großen Tiefgarage unter dem Grünzug zwischen den beiden Gebäuden realisierbar ist und inwiefern diese Tiefgarage auch für die Öffentlichkeit gewidmet werden kann.

Vorbehaltlich einer möglichen längerfristigen und perspektivischen Nutzung des als Gemeinbedarfsfläche gewidmeten Bereiches zwischen Berufs- und Realschule, würde sich **Stadtrat Lohde** tendenziell für die Variante e aussprechen.

Herr Dachsel geht in seinen Ausführungen auf die Variante c ein und rät von einer Aufstockung des Parkdecks am Bahnhof ab, da hiermit für dieses Grundstück in städtebaulich einmaliger Lage langfristig die Entwicklungsperspektiven behindert werden. Zugegeben ist eine Tiefgarage kostenintensiv, jedoch ist er überzeugt davon, dass ähnlich wie im Sozialen Wohnungsbau vertretbare Lösungen gefunden werden können. Die von Stadträtin Hannig beantragte neue Variante g kann als Prüfauftrag gern weitergegeben werden, jedoch sollten die versiegelten Flächen größtmöglich verringert werden.

Zum Thema Energie-/Wärmekonzept erklärt **Frau Stannecker**, dass gemäß Beschluss des Kreisstages die Heizungs- und PV-Anlagen an die Fernwärme angeschlossen sind. Gegen die Nutzung der Tiefgarage für die Wittelsbacher Halle bei Liga- und Trainingsbetrieb sprechen Betriebs- und Zugangsrechte, weshalb Frau Stannecker für die Nutzung der Wittelsbacher Halle überirdische Stellplätze für sinnvoller erachtet. Eine Kostenschätzung für die Tiefgarage liegen ihr derzeit nicht vor. Bei einer Aufstockung des Parkdecks würde sich das Landratsamt allerdings auch beteiligen.

2. Bürgermeister Stangl stellt nunmehr die Beschlussziffern sowie die in der Diskussion gestellten Änderungsanträge zu Ziff. 2 getrennt zur Abstimmung.

Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:

1. Dem vorgelegten Bebauungskonzept wird grundsätzlich zugestimmt.

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0

Änderungsantrag zu Ziff. 2 von Stadträtin Dr. Zierl

2. Bei der weiteren Planung soll eine Stellplatzlösung gemäß der Variante c weiterverfolgt werden.

Ja-Stimmen: 2
Nein-Stimmen: 13
Damit ist der Antrag abgelehnt.

Änderungsantrag zu Ziff. 2 von Stadtrat Götz

2. Bei der weiteren Planung soll eine Stellplatzlösung gemäß der **Varianten e** weiterverfolgt werden.

Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 3

Änderungsantrag zu Ziff. 2 von Stadtrat Pötzsch

2. Bei der weiteren Planung soll eine Stellplatzlösung gemäß der **Varianten f** weiterverfolgt werden.

Ja-Stimmen: 1
Nein-Stimmen: 14
Damit ist der Antrag abgelehnt.

Prüfauftrag von Stadträtin Hannig:

Unter Berücksichtigung der Kosten und der Erweiterung der Berufs- und Realschule ist zu prüfen, ob die Realisierung einer großen Tiefgarage unter dem Grünzug zwischen den beiden Gebäuden realisierbar ist und inwiefern diese Tiefgarage auch für die Öffentlichkeit gewidmet werden kann.

Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 3

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 09.02.2023

Ramona Schmid
Schriftführerin

gez. Christian Stangl
2. Bürgermeister

48

Auskragung 1.OG

Müll

Bahnhofstrasse

P

5

Kunst 023 101,5 m²
NR 022 23 m²
Kunst 022 70,5 m²
Süler BIB 021 45,8 m²
PK V12 7,4 m²

Klasse 1 65 m²
Klasse 2 65 m²
Klasse 3 65 m²
Klasse 4 65 m²
Flur Ausgang
Lager Pausenverk. 40 m²
Pausenverkauf 31 m²
SMV Streitschlichter 65 m²
Physik 1 014 93,4 m²
Physik 2 013 87,5 m²
Physik V/S 012 59,9 m²

Techn.
WC Buben
Techn.
WC Mädchen
PK Hygiene

± 0,00

Eingangshof

Bücherarchiv V12 59,1 m²
Chemie LS 002 71,6 m²
Chem. Vorb. 003 52,1 m²
Chem. Üb. Sam. 004 70,7 m²
Stuhllager 005 16 m²
Masch. R 008 34,3 m²
Lager 009 33,2 m²
Werken 1 010 72,6 m²
Werken 1 011 72,6 m²
WC Mädchen
Buben WC

Technik
Technik
Werken mit Nebenraum 98 m²
Innenhof 1 275 m²
Abbruch Aula
Aula 480 m²
± 0,00
Innenhof 2 295 m²
Mensa 204 m²
Ausgabe 14 m²
Lager 8 m²
Spüle 14
UK D
UK H
Ab.
Kühlr. 18 m2
Ab. 6
Küche 33 m²

Besp. V21 22,6m²
MA V18 13,8
MA V17 13,8
MA V16 18,6
MA V15 26,3 m²
SL V14 36,2 m²
Serv
B
M
MB Dienststelle

MB V01 25,4 m²
MB Sek. V02 33,0 m²
MA neu 25 m²
MA neu 25 m²
Erw. SL V05 27 m²
KR. V03 19 m²
KR. V04 19 m²
1.H 8 m²
Eltern 1
2

Sek. 50 m²
Kop 5 m²
Abst 6 m²
Eltern Sp. 9 m²
Eltern Sp. 9 m²
Besprechung 66 m²
Klasse 20 66 m²
KLasse 23 66 m²
Klasse 24 66 m²
KLasse 25 66 m²

Foyer 47 m²
WC D
WC H
WC B.
Geräte E.02 60 m²
Notausgang E.13 16,66 m²
Turnhalle E.01 407 m2
Bühne E.11 52 m²

Betriebshof Realschule und Berufsschule
Fahrradabstellplätze
Rückbau Container

Abbruch Lehrerzimmer

Pausenhof ca. 2.750 m²
mit Hof 1 und 2 ca. 3.300 m² Pausenfläche

Rückbau Pavillon

Stellplätze Variante oberirdisch

5
10
15
20
25
30
35
40

AOK
AOK Pavillon

Unterbauter Bereich

Wittelsbacher Halle

Bestand
Bauabschnitt I
Bauabschnitt II

Ferdinand von Miller Realschule Fürstenfeldbruck
Erweiterung und Sanierung Potentialanalyse

Bahnhofstraße 15
D - 82256 Fürstenfeldbruck

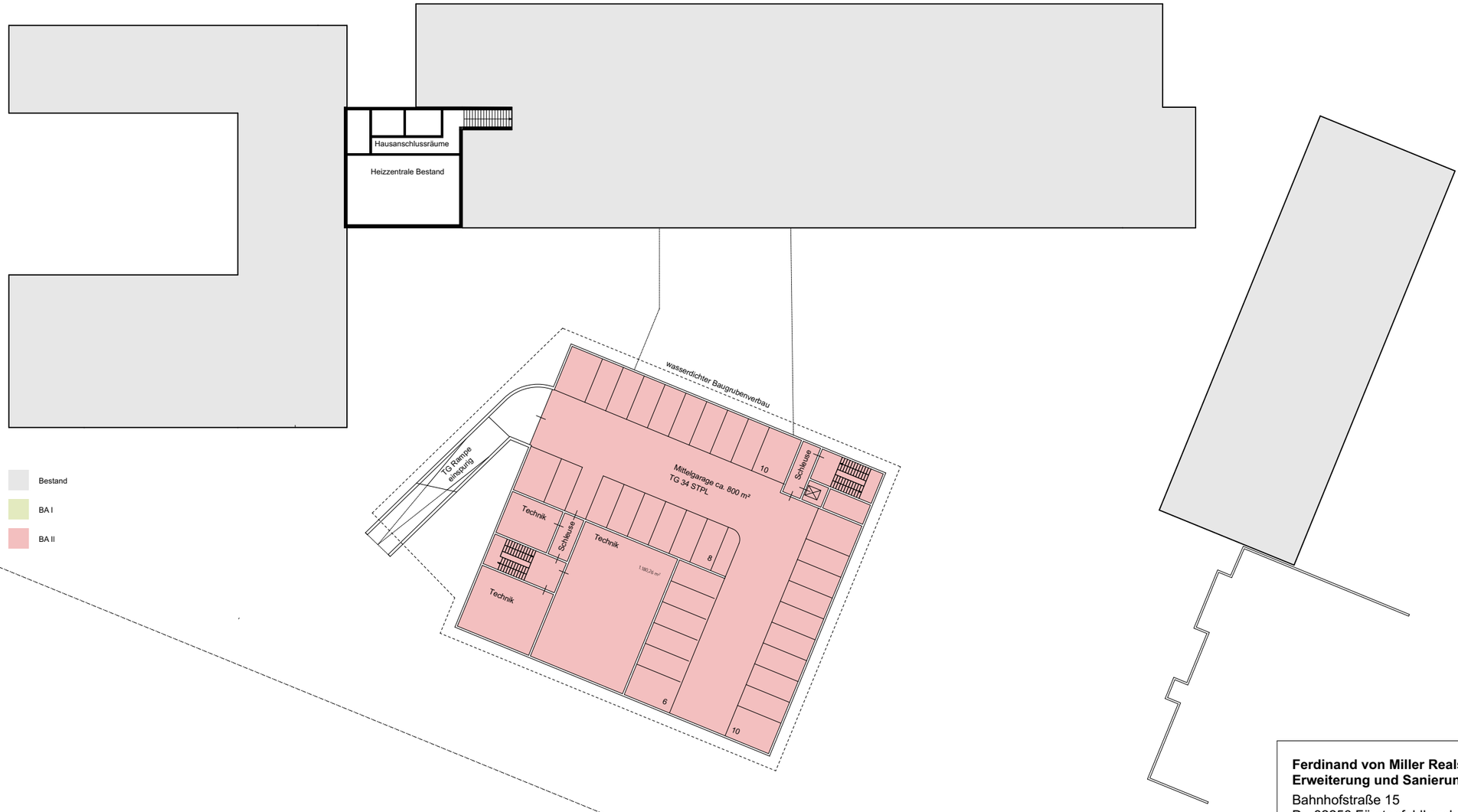
Flur-Nr. 1628/15
Gemarkung Fürstenfeldbruck

Bauherr
Landkreis Fürstenfeldbruck
Ref. 13 Kreiseigener Hoch- / Tiefbau
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck

Entwurfsverfasser
balda architekten GmbH
kurt-huber-ring 9
82256 fürstenfeldbruck
tel: 08141/34740-0
fax: 08141/34740-24

August 21.
EG
M 1:500

überarbeitet Januar 22



Ferdinand von Miller Realschule Fürstenfeldbruck
Erweiterung und Sanierung Machbarkeitsstudie

Bahnhofstraße 15
D - 82256 Fürstenfeldbruck

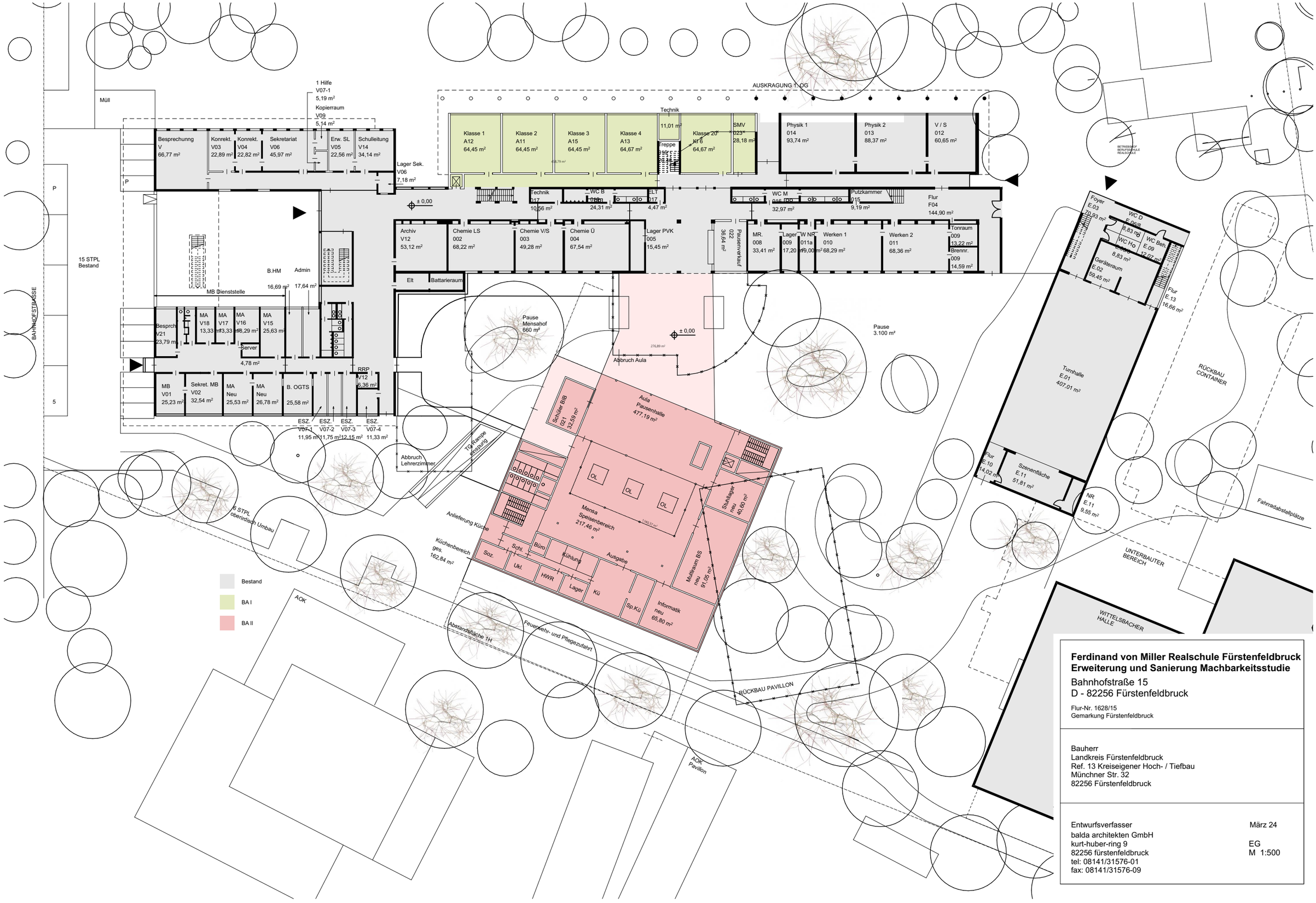
Flur-Nr. 1628/15
Gemarkung Fürstenfeldbruck

Bauherr
Landkreis Fürstenfeldbruck
Ref. 13 Kreiseigener Hoch- / Tiefbau
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck

Entwurfsverfasser
balda architekten GmbH
kurt-huber-ring 9
82256 fürstenfeldbruck
tel: 08141/31576-01
fax: 08141/31576-09

März 24

TG / UG
M 1:500



Ferdinand von Miller Realschule Fürstenfeldbruck
Erweiterung und Sanierung Machbarkeitsstudie

Bahnhofstraße 15
D - 82256 Fürstenfeldbruck

Flur-Nr. 1628/15
Gemarkung Fürstenfeldbruck

Bauherr
Landkreis Fürstenfeldbruck
Ref. 13 Kreiseigener Hoch- / Tiefbau
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck

Entwurfsverfasser
balda architekten GmbH
kurt-huber-ring 9
82256 fürstenfeldbruck
tel: 08141/31576-01
fax: 08141/31576-09

März 24

EG
M 1:500



Bestand

BA I

BA II

Ferdinand von Miller Realschule Fürstenfeldbruck
Erweiterung und Sanierung Machbarkeitsstudie

Bahnhofstraße 15
D - 82256 Fürstenfeldbruck

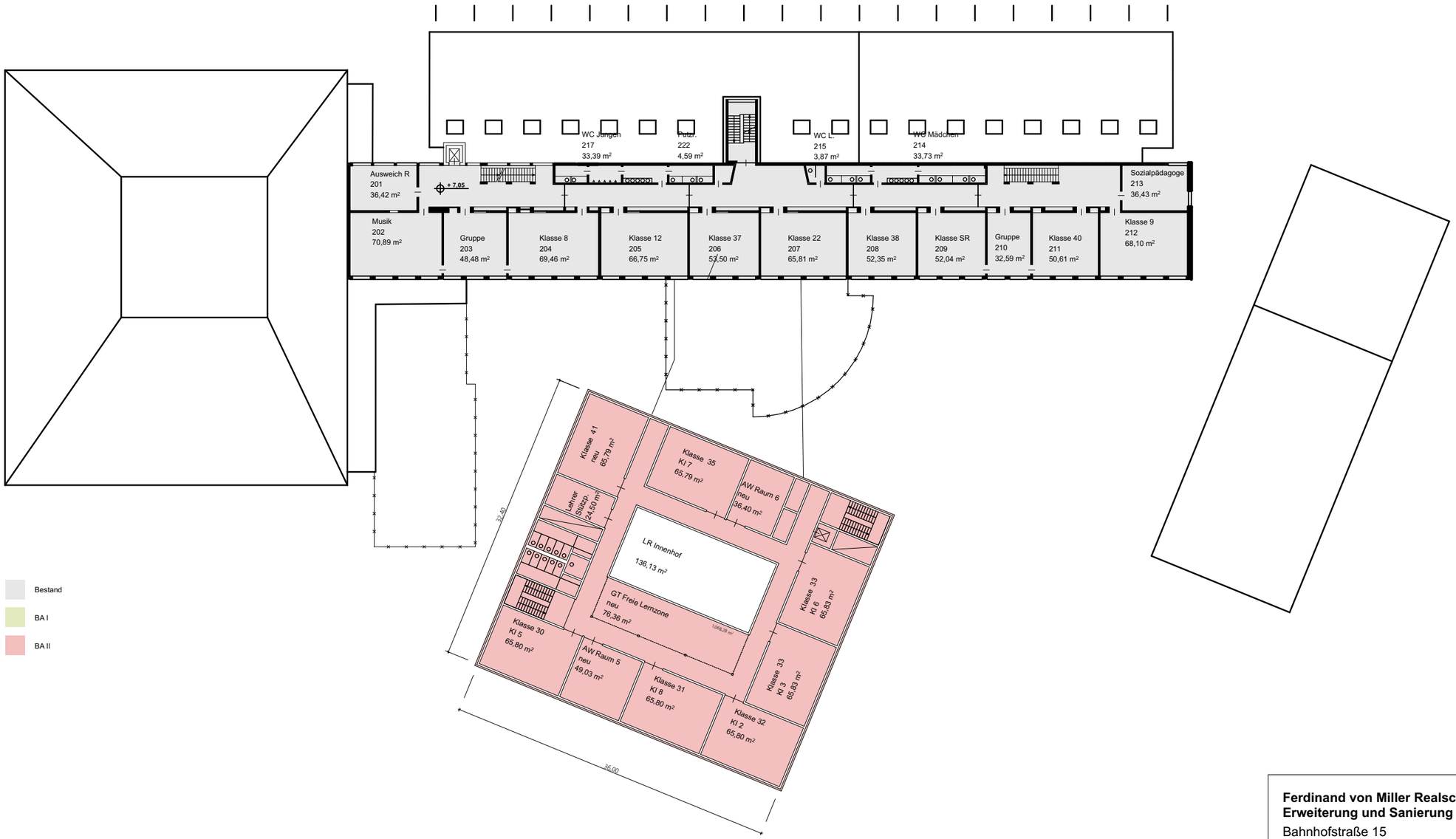
Flur-Nr. 1628/15
Gemarkung Fürstenfeldbruck

Bauherr
Landkreis Fürstenfeldbruck
Ref. 13 Kreiseigener Hoch- / Tiefbau
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck

Entwurfsverfasser
balda architekten GmbH
kurt-huber-ring 9
82256 fürstenfeldbruck
tel: 08141/31576-01
fax: 08141/31576-09

März 24

1.OG
M 1:500



Ferdinand von Miller Realschule Fürstenfeldbruck
Erweiterung und Sanierung Machbarkeitsstudie

Bahnhofstraße 15
D - 82256 Fürstenfeldbruck

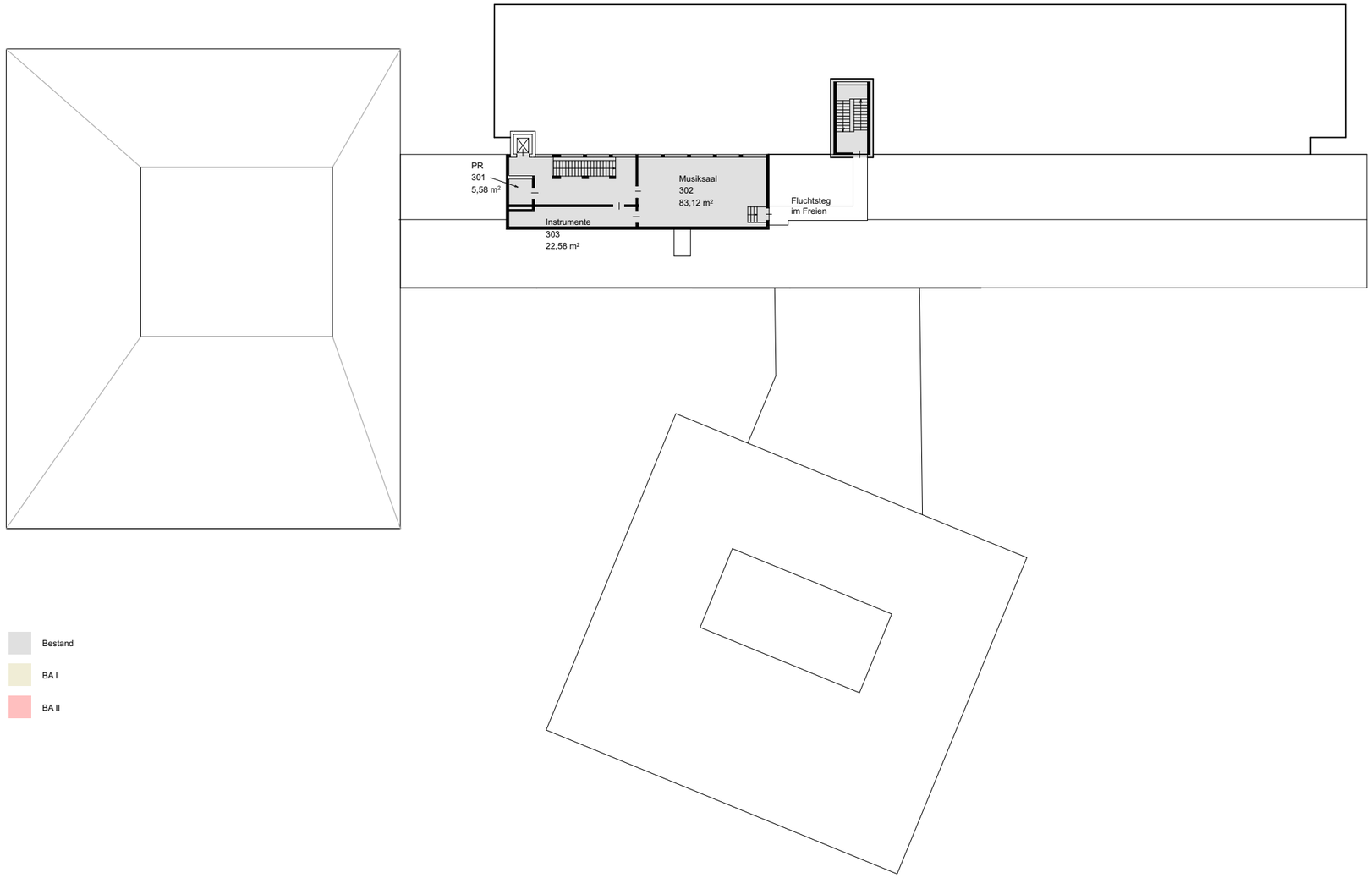
Flur-Nr. 1628/15
Gemarkung Fürstenfeldbruck

Bauherr
Landkreis Fürstenfeldbruck
Ref. 13 Kreiseigener Hoch- / Tiefbau
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck

Entwurfsverfasser
balda architekten GmbH
kurt-huber-ring 9
82256 fürstenfeldbruck
tel: 08141/31576-01
fax: 08141/31576-09

März 24

2.OG
M 1:500



Bestand

BA I

BA II

Ferdinand von Miller Realschule Fürstenfeldbruck
Erweiterung und Sanierung Machbarkeitsstudie

Bahnhofstraße 15
D - 82256 Fürstenfeldbruck

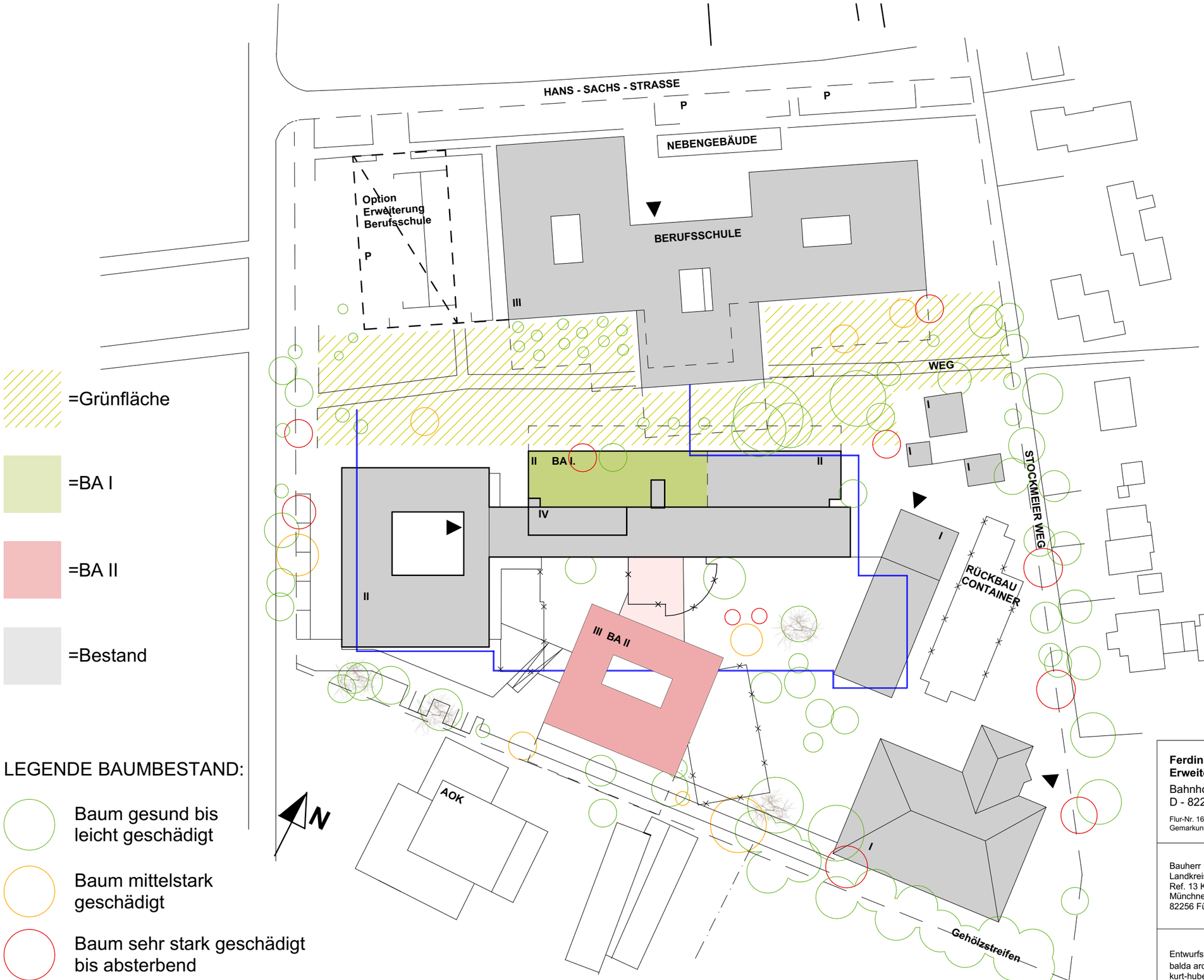
Flur-Nr. 1628/15
Gemarkung Fürstenfeldbruck

Bauherr
Landkreis Fürstenfeldbruck
Ref. 13 Kreiseigener Hoch- / Tiefbau
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck

Entwurfsverfasser
balda architekten GmbH
kurt-huber-ring 9
82256 fürstenfeldbruck
tel: 08141/31576-01
fax: 08141/31576-09

März 24

3.OG
M 1:500



Ferdinand von Miller Realschule Fürstenfeldbruck
Erweiterung und Sanierung Machbarkeitsstudie
Bahnhofstraße 15
D - 82256 Fürstenfeldbruck

Flur-Nr. 1628/15
Gemarkung Fürstenfeldbruck

Bauherr
Landkreis Fürstenfeldbruck
Ref. 13 Kreiseigener Hoch- / Tiefbau
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck

Entwurfsverfasser
balda architekten GmbH
kurt-huber-ring 9
82256 fürstenfeldbruck
tel: 08141/31576-01
fax: 08141/31576-09

März 24

LAGEPLAN
M 1:1000



Ferdinand von Miller Realschule Fürstenfeldbruck
Erweiterung und Sanierung Machbarkeitsstudie

Bahnhofstraße 15
D - 82256 Fürstenfeldbruck

Flur-Nr. 1628/15
Gemarkung Fürstenfeldbruck

Bauherr
Landkreis Fürstenfeldbruck
Ref. 13 Kreiseigener Hoch- / Tiefbau
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck

FREI RAUM
büro freiraum
berger fuchs
landschaftsarchitekten partg mbb
stadtplaner
oberer graben 3a 85354 freising
fon: 08161.14840-11 fax: 14840-20
www.buero-freiraum.de
t.obermaier@buero-freiraum.de

März 24

balda architekten GmbH • Kurt-Huber-Ring 9 • 82256 FFB

Landratsamt Fürstenfeldbruck
Kreiseigener Hochbau Ref. 13-1
Frau Architektin Petra Vollgold

Münchner Straße 32

82256 Fürstenfeldbruck

balda architekten GmbH
Kurt-Huber-Ring 9
82256 Fürstenfeldbruck

Telefon
08141 34 740 0

Fax
08141 34 740 24

eMail
info@balda-architekten.de

Franz Balda
Dipl. Ing. (FH), Architekt

Telefon
08141 34 740 14

Fax
08141 34 740 24

eMail
balda@balda-architekten.de

Geschäftsführer: Franz Balda
Firmensitz: Fürstenfeldbruck
USt-IdNr.: DE 285850768
München HRB 202294

Erweiterung und Sanierung der Ferdinand von Miller Realschule Fürstenfeldbruck, hier Befreiungen B- Plan Nr. 39/1

19.06.2024

Seher geehrte Frau Vollgold,

für die Baugenehmigung der in der Machbarkeitsstudie vom März 2024 dargestellten Lösung werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr.39/1 erforderlich:

1.Abweichung von der festgesetzten GRZ 0,3 durch Überschreitung auf eine GRZ von **0,35**
Begründung:
Der B-Plan 39/1 setzt eine GRZ von 0,3 fest. Der mit dem B-Plan 39/2 überarbeitete Bereich östlich und westlich des Stockmeierwegs setzt abweichend davon bereits eine GRZ von 0,4 fest. Eine Abweichung zum Bebauungsplan wurde im Zuge des Neubaus Berufsschule bereits genehmigt. Durch den geplanten Erweiterungsbau der Realschule erhöht sich die GRZ nur geringfügig. Die Grundzüge der städtebaulichen Planung bleiben unberührt.
Die GFZ ist mit 0,8 festgesetzt, mit dem Erweiterungsbau liegt der neue Wert bei **0,78** und bleibt unter der festgesetzten GFZ.

2. Abweichung von den festgesetzten Baugrenzen durch Überschreitung.
Begründung:
Die Baugrenzen wurden im B- Plan eng um die Bestandsgebäude gelegt und folgen keiner übergeordneten städtebaulichen Zielsetzung. Die Baugrenzen werden im Südosten um bis zu ca. 22 m überschritten. Im Gegenzug bleiben große Bereiche des Baufelds im Bereich des geplanten neuen Pausenhofs unbebaut. Die Abstandsflächen des Erweiterungsbaus liegen auf dem eigenen Grundstück. Die Grundzüge der städtebaulichen Planung bleiben unberührt.

3. Abweichung von den festgesetzten Flächen für Stellplätze.
Begründung:
Um die Forderung der aktuellen Stellplatzsatzung zu erfüllen, müssen auch außerhalb der Baugrenzen und der dafür zusätzlich vorgesehenen Flächen Stellplätze errichtet werden. Es werden gesamt 55 Stellplätze erforderlich, davon verbleiben im Bestand im Bereich zur Bahnhofsstr oberirdisch 15 unverändert. Oberirdisch werden 6 Stellplätze neu errichtet, 34 Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter dem Erweiterungsbau angeordnet. Die Grundzüge der städtebaulichen Planung bleiben unberührt.

4. Abweichung von der festgesetzten Dacheindeckung mit Dachziegeln oder Pfannen
Begründung:
Für die Dacheindeckung des Erweiterungsbaus wird ein flach geneigtes Walmdach mit matter Oberfläche geplant. Die bestehende Erweiterung der Realschule wurde bereits mit einer abweichenden Dacheindeckung (Blechdach) ausgeführt.

In der Baugenehmigung der Berufsschule wurden die inhaltlich gleichen Befreiungen erteilt.

Freundliche Grüße



Architekt Martin Wellnhofer

balda_architekten GmbH
kurt-huber-ring 9
82256 fürstenfeldbruck

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3311/2024

43. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Einvernehmensbeteiligung zum Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids gemäß § 9 BimSchG		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:	Sg 42	Erstelldatum	04.06.2024
Verfasser	Schlemmer, Stefani	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	11.07.2024	Ö

Anlagen:	1) Entwässerungsplan 2) Flächengestaltungsplan 3) Lageplan mit Darstellung der Betriebseinheiten 4) Plan 1 – Grundriss Erdgeschoß 5) Plan 2 – Sparren – Dachansicht 6) Plan 3 – Schnitte – Ansichten

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Antrag auf Erteilung eines immissionsschutzrechtlichen Vorbescheids wird nicht erteilt.

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	

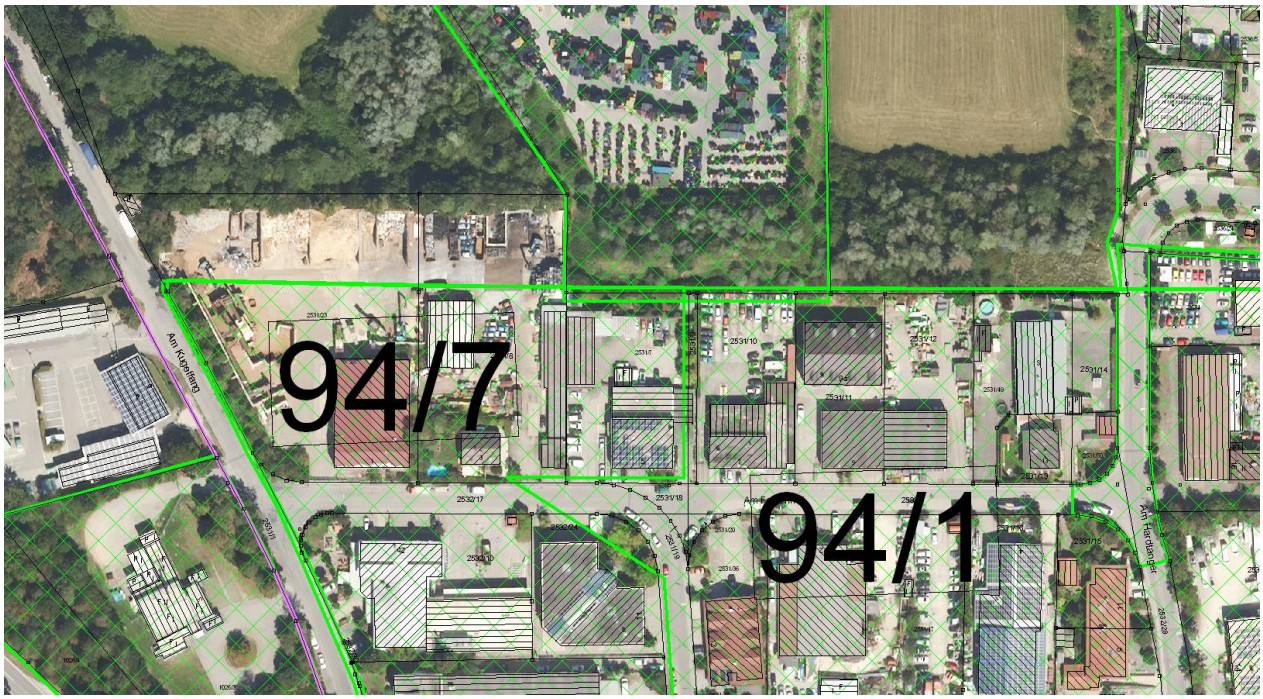
Klimarelevanz					
Umweltauswirkungen					
Finanzielle Auswirkungen					
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung					€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag					€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€	
Folgekosten				€	

Sachvortrag:

Im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens wurde vom Landratsamt Fürstenfeldbruck der Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids gem. § 9 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zur Klärung einzelner Genehmigungsvoraussetzungen für die wesentliche Änderung der Anlage zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, nach § 16 BImSchG durch Erhöhung der Lagerkapazitäten und Errichtung von Lagerhallen auf dem Grundstück Flurnummer 2531/8 und 2531/23 der Gemarkung Fürstenfeldbruck zur Stellungnahme und mit der Frage, ob das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt wird, übersandt.

Gemäß § 36 BauGB steht der Stadt eine Frist von 2 Monaten zur Bearbeitung des Einvernehmens zu. Fristablauf ist der 29.07.2024.

Das Vorhaben befindet sich teilweise im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 94/7, im Übrigen liegt es im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB).





Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Die Antragstellerin betreibt eine Anlage zur Zwischenlagerung und zur Behandlung von Eisen und Nichteisenschrotten sowie sonstigen Abfällen.

Gemäß der bestandskräftigen Genehmigung ist eine Lagerung von nicht gefährlichen Eisen- und Nichteisenschrotten von 1.125 t und Altfahrzeuge, die weder Flüssigkeiten noch andere gefährliche Bestandteile enthalten von 350 t zulässig.
Die Gesamtlagerungskapazität liegt bei 1.475 t.

- Die Lagermenge von nicht gefährlichen Eisen- und Nichteisenschrotten soll auf 1.600 t erhöht werden.
- Die Lagermenge von Altfahrzeugen, die weder Flüssigkeiten noch andere gefährliche Bestandteile enthalten soll auf 400 t erhöht werden.

Die Gesamtlagerungskapazität soll zukünftig 2.000 t betragen.

Der Antrag wirft baurechtliche- und planungsrechtliche Fragen zur Überdachung der Lagerflächen von Eisen- und Nichteisenschrotten sowie von sonstigen Abfällen einschließlich der Rück- und Seitenwände im Bereich der bisherigen Lagerflächen im Norden sowie im Südwesten der Grundstücke auf.

- Frage 1: Art und Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl (GRZ)
  Die GRZ für alle Gebäude einschließlich der beantragten dreiseitig geschlossenen Halle liegt bei 0,40; die GRZ-Gesamt für alle Gebäude einschl. aller befestigter Flächen liegt bei 0,82. Wird im Falle einer Betrachtung der GRZ-Gesamt für die Überschreitung der Grundflächenzahl 0,6 eine Befreiung vom Bebauungsplan Festsetzung Nr. 3 erteilt?

- Frage 2: Überschreitung der Baugrenzen
  Wird für die Überschreitung der Baugrenzen im Norden und Südwesten für die dreiseitig geschlossene Halle eine Befreiung vom Bebauungsplan Festsetzung Nr. 1 bzw. Nr. 5 und Planzeichen „Baugrenze" erteilt?

- Frage 3: Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe
  Wird eine Abweichung bzw. Befreiung für die dreiseitig geschlossene Halle für die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 9,60 m gemäß Bebauungsplan Festsetzung Nr. 7 um 3,70 m auf eine maximale Höhe OK Dach (Pultfirst) von 13,0 m erteilt und dies innerhalb wie außerhalb des gemäßen Bebauungsplans überbaubaren Flächen sowie außerhalb des Bebauungsplans (siehe Frage 2)?

- Frage 4: Dachform und Dachneigung
  Wird eine Abweichung bzw. Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans „Gestaltung der baulichen Anlage als Satteldach mit 30 Grad Dachneigung, Flach - bzw. Scheddach" für die gewählte Dachform als Pultdach und für die Dachneigungen von rd. 20 bzw. 25 Grad erteilt?

- Frage 5: Grenzbebauung an östlicher Grundstücksgrenze
  Unabhängig des nachbarlichen Einvernehmens - wird der Grenzbebauung durch die Giebelseite der Halle an der östlichen Grundstücksgrenze zur Flurnummer 2531/39 auf einer Länge von ca. 19,0 m zugestimmt bzw. alternativ der Lage der Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück?

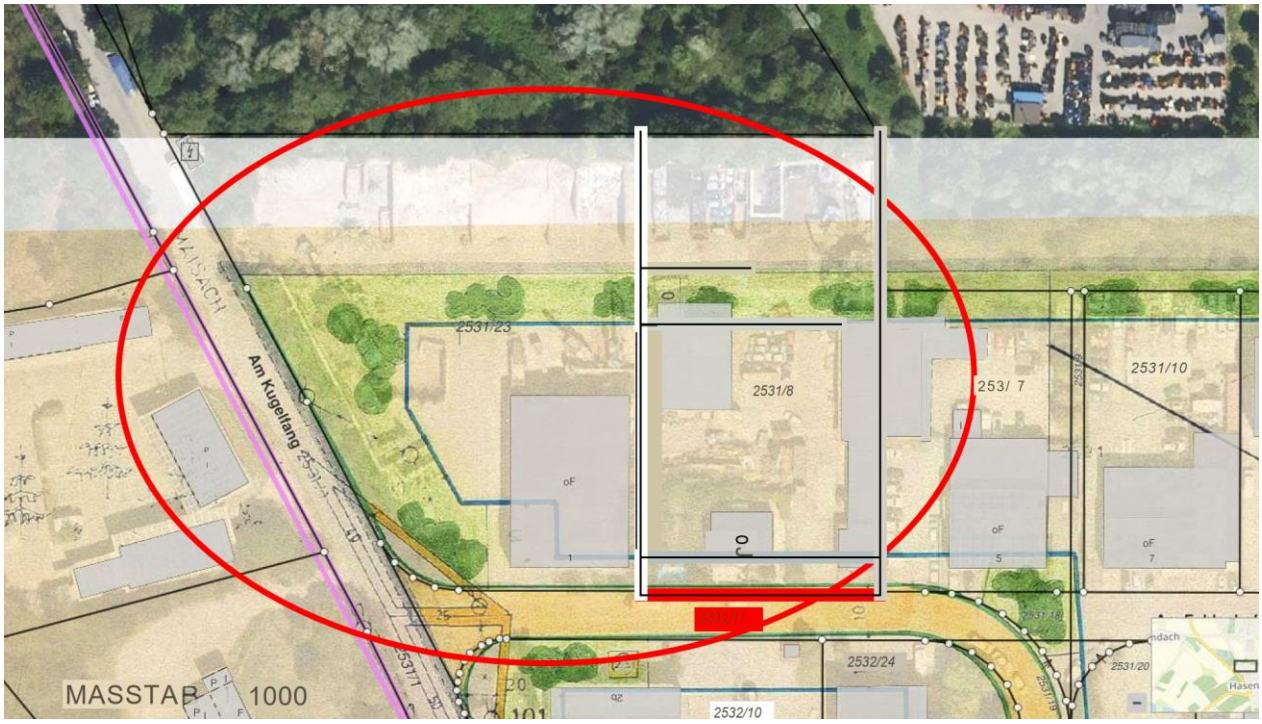
Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die im Antrag auf Vorbescheid aufgeworfenen Fragen grundlegende Bedenken.

Gegenwärtig liegen ca. drei Viertel des Gewerbebetriebes im Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 94, das nördliche Viertel liegt im sog. Außenbereich gem. § 35 BauGB. Der „Am Fohlenhof“ im Gewerbegebiet Hasenheide über Jahrzehnte gewachsene Betrieb hat sich über die Zeit auf dem gegenständlichen Grundstück über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus auf das gesamte Grundstück ausgedehnt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Randeingrünung wurde überbaut und in stark verringerter Form an die nördliche Grundstücksgrenze geschoben. Faktisch liegen die bestehenden Außenlagerflächen im Nordteil des Grundstücks im Außenbereich. Die bestehenden Baukörper (Gewerbehallen) liegen größtenteils noch im festgesetzten Baufenster, überschreiten dies aber bereits auch stellenweise.

Grundsätzlich wird die bereits vorliegende Überschreitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als städtebaulich kritisch gesehen. Es werden bereits die Grundzüge des Bebauungsplanes berührt. Der Bebauungsplan hat eine eindeutige städtebauliche Kante gegenüber dem Außenbereich definiert und eine durchgehende Randeingrünung um das Gewerbegebiet vorgesehen.

Die bereits stattgefundene Entwicklung auf dem Vorhabengrundstück nach Norden wird als städtebauliche Fehlentwicklung gesehen. Die Randeingrünung wurde nicht hergestellt und hat sich in den Außenbereich hinein ausgebreitet. Gemäß § 35 Abs. 1 BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem der privilegierten Nutzungstatbestände des § 35 Abs. 1 BauGB entspricht. Dies liegt nicht vor, es handelt sich sowohl bei den Bestandsanlagen als auch bei den beantragten Nutzungsänderungen und baulichen Anlagen um gewerbliche Anlagen die im Außenbereich nicht privilegiert und nicht zulässig sind.
Es kann hier auch keine sog. nachgezogene Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 BauGB erkannt werden. Der Betrieb unterliegt in seiner Nutzungsart nicht den privilegierten Vorhaben des § 35 Abs. 1 BauGB.

Grundsätzlich wurde mit dieser Entwicklung auch die Gesamtkonzeption des Gewerbegebietes, auch auf Ebene des Flächennutzungsplans, geschwächt. Es ist für das Gewerbegebiet Hasenheide u. a. als Kompensation für die Flächenversiegelungen und die Naturflächenverluste ein „Grünvernetzungssystem“ mit Nord-Süd und Ost-West Grünkorridoren vorgesehen. Der gegenständliche Bebauungsplan Nr. 94 hat dies, wie oben bereits beschrieben, über einen definierten, zusammenhängenden Bauraum und über eine klare nördliche Entwicklungskante mit Randeingrünung beachtet.



Die nördlich davon liegenden Bebauungspläne Nr. 94/3l „Hasenheide Nord - Ost (trinks Süd GmbH)“ und der noch im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 94/3l-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“ setzen die Ost-West-Grünvernetzung über Grünfestsetzungen fest.

Das beantragte Vorhaben würde die oben beschriebene städtebauliche Fehlentwicklung in allen Belangen weiter verfestigen. Die bisher im faktischen Außenbereich liegenden Lagerflächen sollen nun mit einer großflächigen, bis zu 13,0 m hohen Gewerbehalle überdacht werden.

Die gestellten Fragen Nr. 1 bis Nr. 5 in Bezug auf Überschreitung der GRZ, der Baugrenzen, der Gebäudehöhen, der Dachform und der Grenzbebauung werden in Gesamtschau alle abgelehnt, da sie die o. g. städtebauliche Verfestigung im Außenbereich stützen würden bzw. die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes überschreiten.
Der bisherige Genehmigungsumfang wird städtebaulich respektiert, weitere Veränderungen außerhalb der hierfür im Bebauungsplan festgesetzten Flächen abgelehnt, so dass aus Sicht der Verwaltung das Einvernehmen versagt werden muss.

Des Weiteren besteht die Problematik der Entwässerung:

Derzeit werden die Abfälle in offenen Boxen gelagert und haben keinerlei Schutz gegen Niederschläge. Das zurzeit laufende wasserrechtliche Verfahren sieht eine Entwässerung der Läger als Indirekteinleitung in den öffentlichen Kanal vor. Die Gesamtfläche der zur Entwässerung der Läger beträgt gemäß Antrag 5.030 qm. Die geplanten Hallen verringern die zu entwässerten Fläche auf 1.510 qm. Dies führt laut Antragstellerin zu einer Entlastung des öffentlichen Schmutzwasserkanals und der Kläranlage um 70 %.

Hier liegt weiterhin die Problematik, dass dem aktuellen Antrag erneut kein genehmigungsfähiges Entwässerungskonzept beigelegt wurde.

Für die Erteilung des Einvernehmens werden zunächst Unterlagen über ein genehmigungsfähiges Entwässerungskonzept (bestehend aus Schmutzwasseranteil und Niederschlagswasseranteil) benötigt.

- Zum Schmutzwasser besteht ein Vertrag mit der Stadt - dieser bestehende Einleitungsvertrag müsste zunächst an die Antragssituation angepasst werden.

- Zum Niederschlagswasser liegen bisher keine genehmigungsfähigen Unterlagen vor, obwohl diese seit mehreren Jahren immer wieder bei der Antragstellerin angefordert werden. Die Antragstellerin kam dieser Forderung bisher nicht nach.

Da die abwassertechnische Erschließung nicht gesichert ist, muss das Einvernehmen auch deshalb versagt werden.

Die Verwaltung kommt daher zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.

Aufgefülltes Gelände

Kies Boden

TS

Grünstreifen

Wandhöhe 4.0 m

Grünstreifen mit Baumbestand

K1=1180 m²

K2=1500 m²

K5=840 m²

A3=900 m²

K4=760 m²

A6=1140 m²

C11=330 m² Bestand Rigole

K7=650 m²

A10=860 m²

K8=100 m²

C12=357 m² bestehende Entwässerung

C9=408 m² bestehende Entwässerung

SW1
DH 523.08
SH 521.03
t 2.05

SW2
DH 522.86
SH 520.87
t 1.99

SW3
DH 523.06
SH 520.93
t 2.15

SW4
DH 522.90
SH 520.81
t 2.09

SW5
DH 523.00
SH 520.88
t 2.12

SW6
DH 523.05
SH 520.70
t 2.35

SW7
DH 522.84
SH 520.65
t 2.19

SW8
DH 522.80
SH 520.58
t 2.22

SW9
DH 522.65
SH 520.54
t 2.11

SW10
DH 522.50
SH 520.49
t 2.01

SW11
DH 522.50
SH 520.48
t 2.02

SF1
DH 522.90
SH 520.80
t 2.10

SF2
DH 523.08
SH 520.72
t 2.36

SF3
DH 522.90
SH 520.73
t 2.17

SF4
DH 522.81
SH 520.57
t 2.24

SS01
DH 522.80
SH 519.90
t 2.90
KE 521.25 -> SF01

SS02
DH 522.78
SH 520.20
t 2.55
KA 521.28 -> R01

R01
DH 522.60
SH 520.90
t 1.90
KE 521.20 -> SS02

NG15_1
DH 523.07
SH 520.71
t 2.36

NG15_2
DH 522.90
SH 520.73
t 2.17

NG15_3
DH 522.84
SH 520.56
t 2.28

Schlammfang 1500l

Schlammfang DN 2000

Schlammfang Ø 3000

Schlammfang 1500l Koaleszenzabscheider NS 100

Koaleszenzabscheider NS 100 erneuern / sanieren

Koaleszenzabscheider NS 100

STZ DN 300 35.49m 0.45% -> SS02

<- STZ DN 300 18.74m 0.32%

<- STZ DN 300 18.61m 0.32%

STZ DN 300 23.65m 0.30% ->

STZ DN 300 24.90m 0.32% ->

STZ DN 400 14.12m 0.35% ->

STZ DN 400 31.33m 0.22% ->

<- STZ DN 500 16.80m 0.38%

STZ DN 300 45.86m 0.34% ->

<- STZ DN 300 0.32%

DN 500 60.35m 0.35% ->

DN 600 32.49m 0.19% ->

DN 600 37.84m 0.24% ->

DN 600 45.92m 0.30% ->

Rohr-Rigole A
Länge = 17,5 m
Breite = 4.0 m
Höhe = 4.5 m
2xSickerrohr DN 200

Rohr-Rigole B
Länge = 18.0m
Breite = 1.00m
Höhe = 1.50m
1xSickerrohr DN 200

Sedisubstrator XL 12+12
2x Sedimentationsstrecke DN800 12m

FMK2960
DH 522.69
SH 520.68
t 2.01

FMK2965
DH 522.79
SH 520.47
t 2.32

FMK2970
DH 522.79
SH 520.41
t 2.38

FMK2975
DH 522.56
SH 520.32
t 2.24

Anschluß
DH 522.50
SH 520.45
t 2.05

VerdeckterSchacht
DH 522.35
SH 520.18
t 2.18

Reinigungsschacht
REHAU - RAUSIKKO
HydroClean

Probeentnahmeschacht

Drosselschacht

Am Kugelfang

Am Fohlenhof

Garten

Anwesen

Garagen

Halle

Waage

Asphaltfläche

Schieber

Gehweg

Pflaster

ACO-Drain-Rinne

Verdeckter Schacht

2531/1

2531/7

2532/17

Legende:

- Flächen befestigt (Anschluss Sedisubstrator)
- Flächen befestigt (Anschluss Schmutzwasserkanal)
- Grünfläche Bestand
- Gebäude
- Waage
- Grundstücksgrenzen
- 512.14 Bestandshöhen in [m über NN]
- 512.14 Planungshöhen in [m über NN]
- 2.5% geplantes Gefälle in %
- Schmutzwasserkanal
- Einlauf mit Schlammfang
- Regenwasserkanal
- Straßeneinlauf mit Anschlußleitung DN 150
- Rohr-Rigole mit 1x Sickerrohr
- Rohr-Rigole Bestand

Der Abstich der Randeinfassungen beträgt mindestens 3 cm. Übergänge der Bodenbeläge werden mit dauerhaft elastischen Fugen ausgebildet.

Die Ausführung des Entwässerungskonzepts entspricht dem Kundenwunsch und nicht den Handlungsempfehlungen des ausführenden Ingenieurbüros.

Tektur zur Einleitung in den öffentlichen Schmutzwasserkanal der großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Bauherr:

EISEN RUDI Ihr Recycling-Spezialist Schmid oHG

Projekt:

Erneuerung der Regenwasserbeseitigung

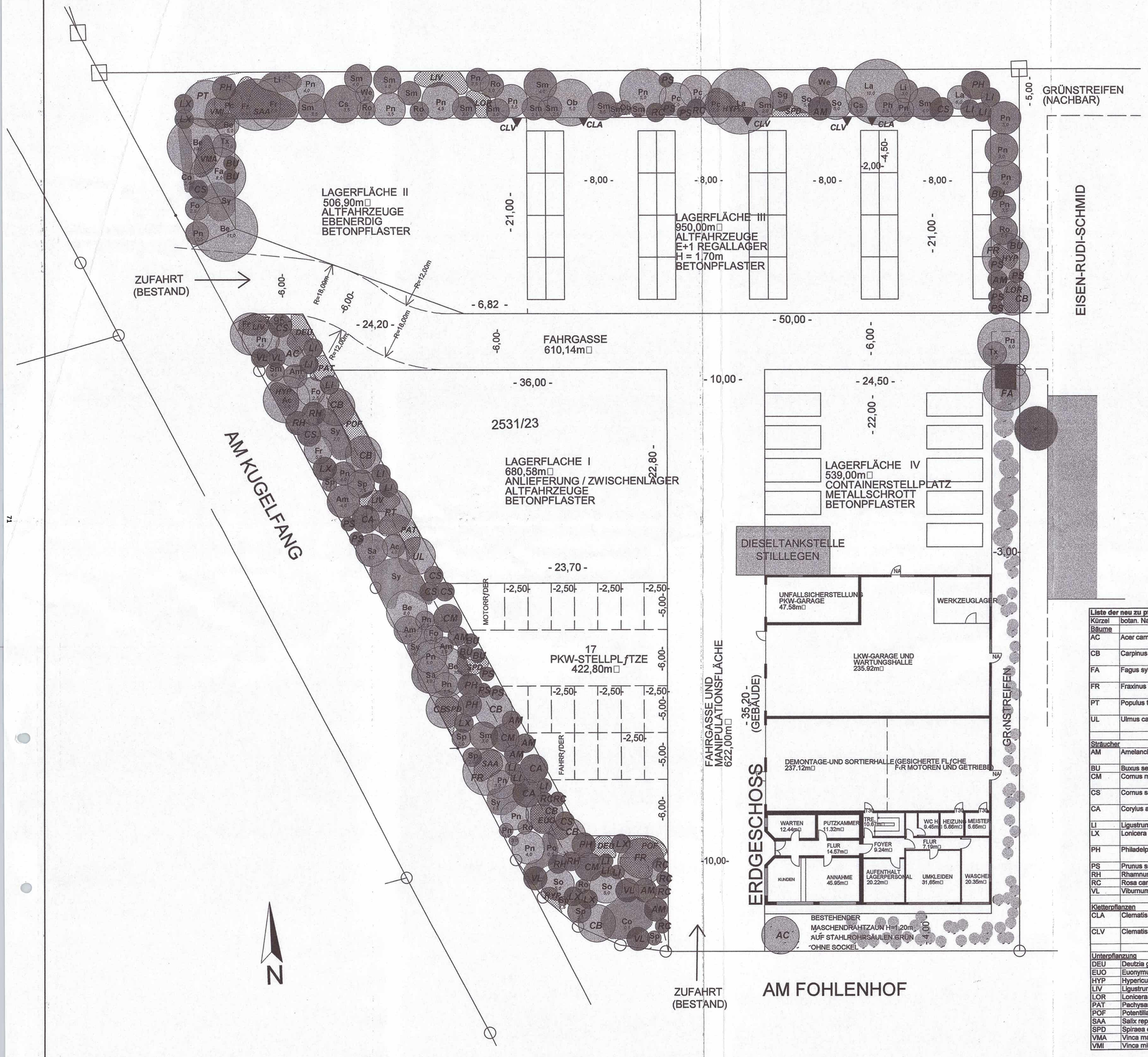
Darstellung: Lageplan

Maßstab: M = 1 : 250

Plan Nr.	Anlagen-Nr.
110	LP
bearbeitet:	25.10.2022 J. Lais
1. Änderung:	
2. Änderung:	

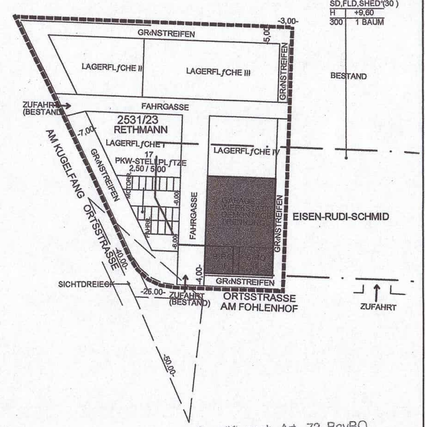
Planung:
INGENIEURBÜRO LAIS PartG m b B
BERATENDE INGENIEURE BAUINGENIEURE
Telefon 08202 72 82 82 0
Telefax 08202 72 82 82 9
eMail info@ib-lais.de
Internet www.ib-lais.de
Tiefbau Verkehrsanlagen Wasserwirtschaft Projektmanagement
Hauptstraße 2 82293 Mittelstetten

FREISTAAT BAYERN



LEGENDE:

- Be — BESTEHENDER SOLITÄRBAUM
- Sa — BESTEHENDER STRAUCH
- Co — BESTEHENDE FLÄCHENPFLANZUNG
- AC — GEPLANTER SOLITÄRBAUM
- CA — GEPLANTER STRAUCH
- SAA — GEPLANTE FLÄCHENPFLANZUNG
- CLA — GEPLANTE KLETTERPFLANZE



Geprüft nach Art. 73 BayBO
Genehmigt mit Bescheid der
Stadt Fürstenfeldbruck
BV.-Nr. 18-2004-86-2
Stadt Fürstenfeldbruck
Fürstenfeldbruck, 25. Okt. 2007
i.A.

Liste der neu zu pflanzenden Gehölze:				
Kürzel	botan. Name	dt. Name	Qualifikation	Stückzahl
Bäume				
AC	Acer campestre	Feld-Ahorn	H, 3xv, ew. mDb, StU 14-16	2
CB	Carpinus betulus	Hainbuche	H, 3xv, ew. mDb, StU 14-16	8
FA	Fagus sylvatica	Rot-Buche	H, 3xv, ew. mDb, StU 14-16	1
FR	Fraxinus excelsior	Esche	H, 3xv, ew. mDb, StU 14-16	3
PT	Populus tremula	Zitter-Pappel	StB, 3xv, ew. mDb, StU 14-16	2
UL	Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme	H, 3xv, ew. mDb, StU 14-16	1
Sträucher				
AM	Amelanchier ovalis	Felsenbirne	mB, mehrtr., 100-125 h	8
BU	Buxus sempervirens	Buchs	3xv, mB, 40-50 h	7
CM	Cornus mas	Kornelkirsche	Sol, 3xv, mB, 100-125 h	3
CS	Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel	vStr, 5 Tr, 100-150 h	8
CA	Corylus avellana	Haselnuß	Sol, 3xv, mB, 125-150 h	3
LI	Ligustrum vulgare	Rainweide	vStr, Cont, 60-100 h	14
LX	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	vStr, 5 Tr, 100-150 h	8
PH	Philadelphus coronarius	Europ. Pfeifenstrauch	Sol, 3xv, mB, 125-150 h	5
PS	Prunus spinosa	Schlehe	vStr, Cont, 60-100 h	11
RH	Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn	vStr, Cont, 60-100 h	4
RC	Rosa canina	Hecken-Rose	vStr, 4 Tr	8
VL	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	vStr, Cont, 60-100 h	5
Kletterpflanzen				
CLA	Clematis montana 'Grandiflora'	Berg-Waldrebe	Sol, 3xv, Cont, 100-150 h	2
CLV	Clematis vitalba	Gewöhnl. Waldrebe	Sol, 3xv, Cont, 100-150 h	3
Unterpflanzung				
DEU	Deutzia gracilis	Maibluмenstrauch	vStr, Cont, 20-30 h	50
EUO	Euonymus fortunei radicans	Immergr. Kriechspindel	Cont, 20-30 h	45
HYP	Hypericum calycinum	Johanniskraut	mTb, 20-30 h	175
LIV	Ligustrum vulgare 'Lodense'	Zwerg-Liguster	vStr, 5 Tr, 30-40 h	140
LOR	Lonicera japonica repens	Krlech. Heckenkirsche	mTb, 30-40 h	30
PAT	Pachysandra terminalis	Dickmännchen	mTb, 3-4 Tr	190
POF	Potentilla fruticosa 'Farreri'	Fingerstrauch	vStr, Cont, 30-40 h	140
SAA	Salix repens argentea	Sand-Weide	vStr, Cont, 40-60 h	110
SPD	Spiraea decumbens	Weiße Polster-Spiere	mTb, 15-20 h	150
VMA	Vinca major	Großblättr. Immergrün	mTb	45
VMI	Vinca minor	Immergrün	mTb, 5-7 Tr	120

2 FERTIGUNG

MASSSTAB 1:200

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

EINGEGANGEN
30. Aug. 2007
Stadtbauamt Fürstenfeldbruck

BAUVORHABEN: NUTZUNGSÄNDERUNG VON MÜLLENTSORGUNG ZU METALLENTSORGUNG

KREIS: FÜRSTENFELDBRUCK
GEMEINDE: FÜRSTENFELDBRUCK
STRASSE: AM FOHLENHOF1
FLUR NR.: 2531/23
GEMARKUNG: FÜRSTENFELDBRUCK

GRUNDEIGENTÜMER:
RETHMANN GmbH&Co
VERWALTUNGS- UND
BETEILIGUNGS-KG
WERNER STRASSE 95
59379 SELM

BAUHERR:
EISEN-RUDI SCHMID oHG
AUTOVERWERTUNG -
ABSCHLEPPDIENST
AM FOHLENHOF 3
82256 FÜRSTENFELDBRUCK

ZUR KENNTNIS GENOMMEN UND ZUGESTIMMT:

NACHBARN:

FLUR-NR.: 2531
FREISTAAT BAYERN
VERTRETER: BEZIRKSFINANZDIREKTION
ALEXANDRASTRASSE 3
80538 MÜNCHEN

FLUR-NR.: 2531 / 8
EISEN-RUDI oHG
AUTOVERWERTUNG-ABSCHLEPPDIENST
AM FOHLENHOF3
82256 FÜRSTENFELDBRUCK

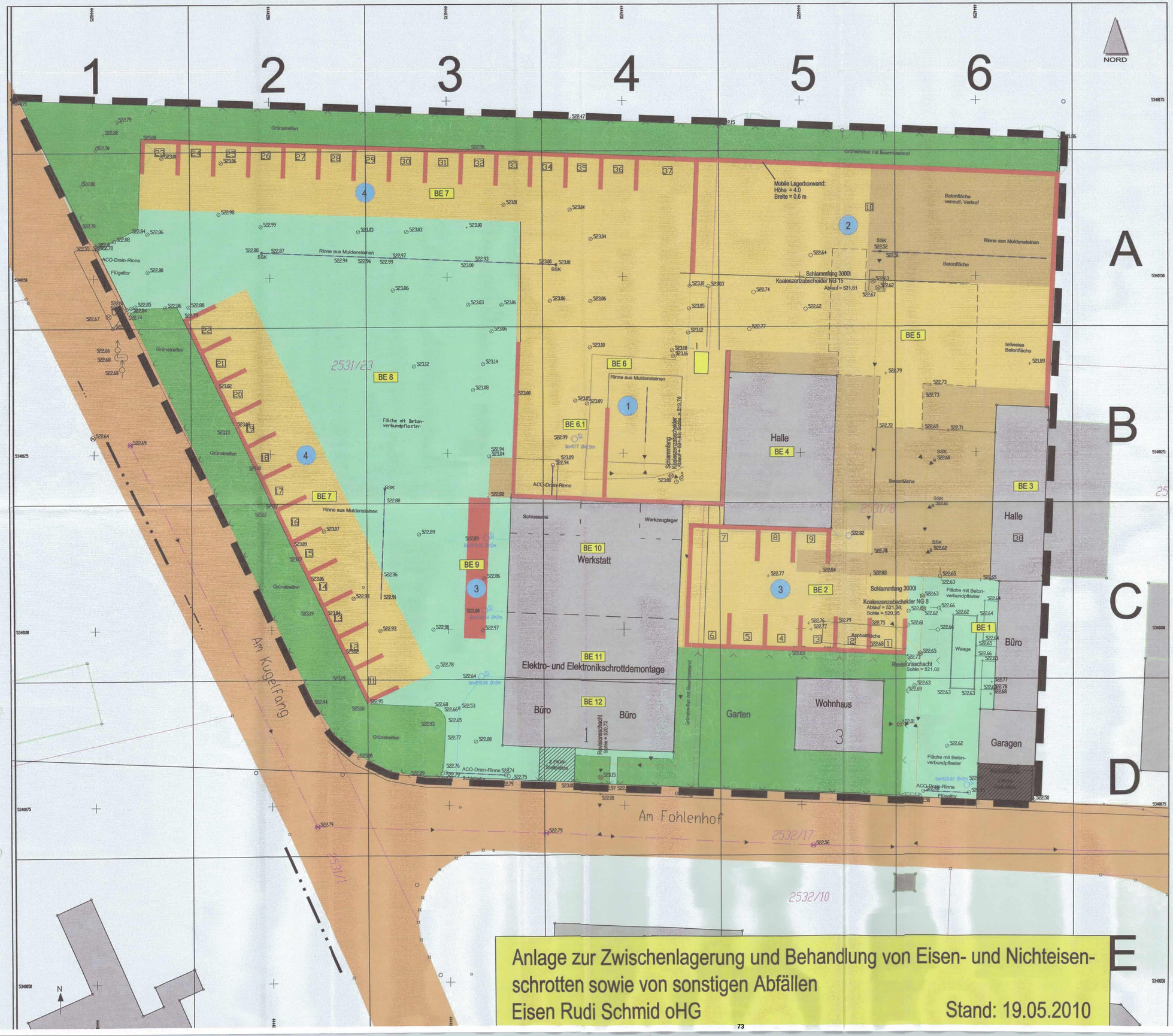
PLANUNG:

HEINTZ LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
SCHILLERSTRASSE 38 * 82223 EICHENAU
Tel. (08141) 538 058 * Fax. (08141) 538 962
heintz_landarc@web.de * www.heintz-landarc.de

PLAN NR. 702 - G.01

29.08.2007

TOP Ö 3



Anlage zur Zwischenlagerung und Behandlung von Eisen- und Nichteisenschrotten sowie von sonstigen Abfällen
Eisen Rudi Schmid oHG

Stand: 19.05.2010

Zeichenerklärung Planung (Ingenieurbüro Dr.-Ing. Uwe Görisch GmbH)

	Grenze des Plangebietes
	Oberflächenbefestigung: Beton (Bestand)
	Oberflächenbefestigung: Beton, geplant
	Bauten, geplant
	Gebäude (Bestand)
	Oberflächenbefestigung: Betonverbundspflaster (Bestand)
	Oberflächenbefestigung: Asphalt (Bestand)
1	Phase 1 bis 4 der baulichen Realisierung
	Öffentliche Verkehrsfläche
	PKW-Stellplätze
	Grünfläche
	Rückbau

Betriebseinheiten

BE	Bezeichnung
1	Büro / Waage
2	Metalllager
3	Metallannahme und Verwiegung
4	Fahrzeug-Trockenlegung
5	Eisenschrottlager / Sortierplatz
6	Lagerfläche für Abfälle
6.1	Mobile Zerkleinerungsanlage (z.B. Altholz, gemischte Bau- und Abbruchabfälle, leichter Mischschrott)
7	Zwischenlager Nichteisenschrotte
8	Lager für trockengelegte Fahrzeuge
9	Waage (geplant)
10	Werkstatt
11	Elektro- und Elektronikschrottdemontage
12	Büro / Sozialgebäude

Boxenbelegung / Lagertonnage

1	Kupferblech	17 t	14	Eisen	14 t	27	Altholz A I	8 t
2	Kupferblech	17 t	15	Eisen	14 t	28	Altholz A I	8 t
3	Kupferblech	17 t	16	Eisen	14 t	29	Altholz A I	8 t
4	Kupferblech	17 t	17	Altholz A I	8 t	30	Eisen	14 t
5	Kupferblech	17 t	18	Altholz A I	8 t	31	Eisen	14 t
6	Kupferblech	17 t	19	Altholz A I	8 t	32	Eisen	14 t
7	Aluminium	34 t	20	Altholz A I	8 t	33	Eisen	14 t
8	V2A	17 t	21	Altholz A I	8 t	34	Eisen	14 t
9	Messing	17 t	22	Altholz A I	8 t	35	Eisen	14 t
10	Eisen	980 t	23	Papier, Pappe, Kartonage	7 t	36	Eisen	14 t
11	Eisen	14 t	24	Kunststoff	3 t	37	Eisen	25 t
12	Eisen	14 t	25	Baum- und Strauchschnitt	10 t	38	Blei / Zink	25 t
13	Eisen	14 t	26	Altholz A I	8 t			

Projekt

Anlage zur Zwischenlagerung und Behandlung von Eisen- und Nichteisenschrotten sowie von sonstigen Abfällen
Eisen Rudi Schmid oHG

Stand: 19.05.2010

Standort
Fürstenfeldbruck
Am Fohlenhof 1-3

Auftrag
Firma
Eisen Rudi Schmid oHG
Am Fohlenhof 1-3
82256 Fürstenfeldbruck

Antragsteller
Firma
Eisen Rudi Schmid oHG
Am Fohlenhof 1-3
82256 Fürstenfeldbruck

Planart	Datum	Bearbeiter
Lageplan	1. Fertigung	
Planbezeichnung	09.04.2010	re
Eisen-Rudi 20100507	Änderung	
Projektleiter	19.05.2010	re
Reis		
Maßstab		
1: 250		
Plangröße		
872/593		
Plangrundlage		
Ingenieurbüro für Bauwesen Mühlegg & Weisskopf GmbH Biessenhofen		

	Datum	Unterschrift
Bauherr:		
Planer:		

Planung

DR.-ING. UWE GÖRISCH GMBH

Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft Steine und Erden Erneuerbare Energien

Am Hegewald 4
D-76227 Karlsruhe
Tel. +49(0)721/41479 + 945490
Fax +49(0)721/41453
e-mail: dr.goerisch@t-online.de
http://www.goerisch.de

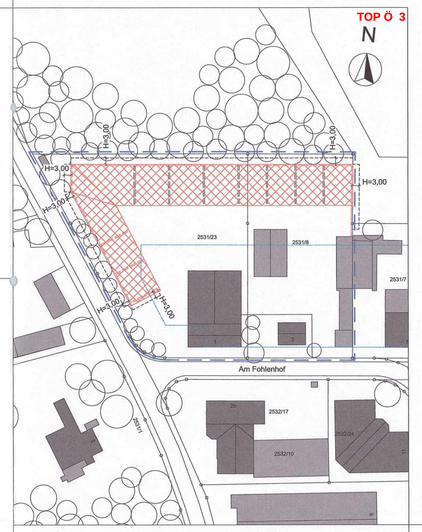
Projektzeichnung
Diese Zeichnung mit allen Anlagen bleibt unser Eigentum und darf weder vervielfältigt noch dritten Personen insbesondere Wettbewerbern mitgeteilt oder zur Einsicht überlassen werden. Wir verweisen auf das Gesetz über Urheberrechte.

Project Drawing
This drawing is copyright. Apart from any fair dealings for the purpose of private study, research, criticism or review as permitted under the Copyright Act, no part may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or any means, photocopying, recording or otherwise without prior written permission. Inquiries to be made to the owner.

Dessin d'un projet
Ce projet ainsi que ses descriptifs sont notre entière propriété et ne peuvent en aucun cas être ni polycopier ni montrer à une tierce personne surtout s'il s'agit d'un concurrent afin d'en

TOP Ö 3

N



Lageplan M 1:1000

Legende

- Grundstück
- Baugrenze gem. BPlan 1972
- Neubau
- Bebauung Bestand
- Abstandsflächen

Antrag auf Vorbescheid im Zuge des Antrages nach § 9 des BImSchG

Plan 1

2 Ausfertigung

Bauvorhaben:
Dreiseitig geschlossene Halle für Lagerplätze von Eisen- und Nichteisenschrotten sowie von sonstigen Abfällen

Bauherr:
Firma Eisen Rudi - Schmid oHG
Am Fohlenhof 1-3
82256 Fürstenfeldbruck

Planverfasser:
Architekt Thomas Wild

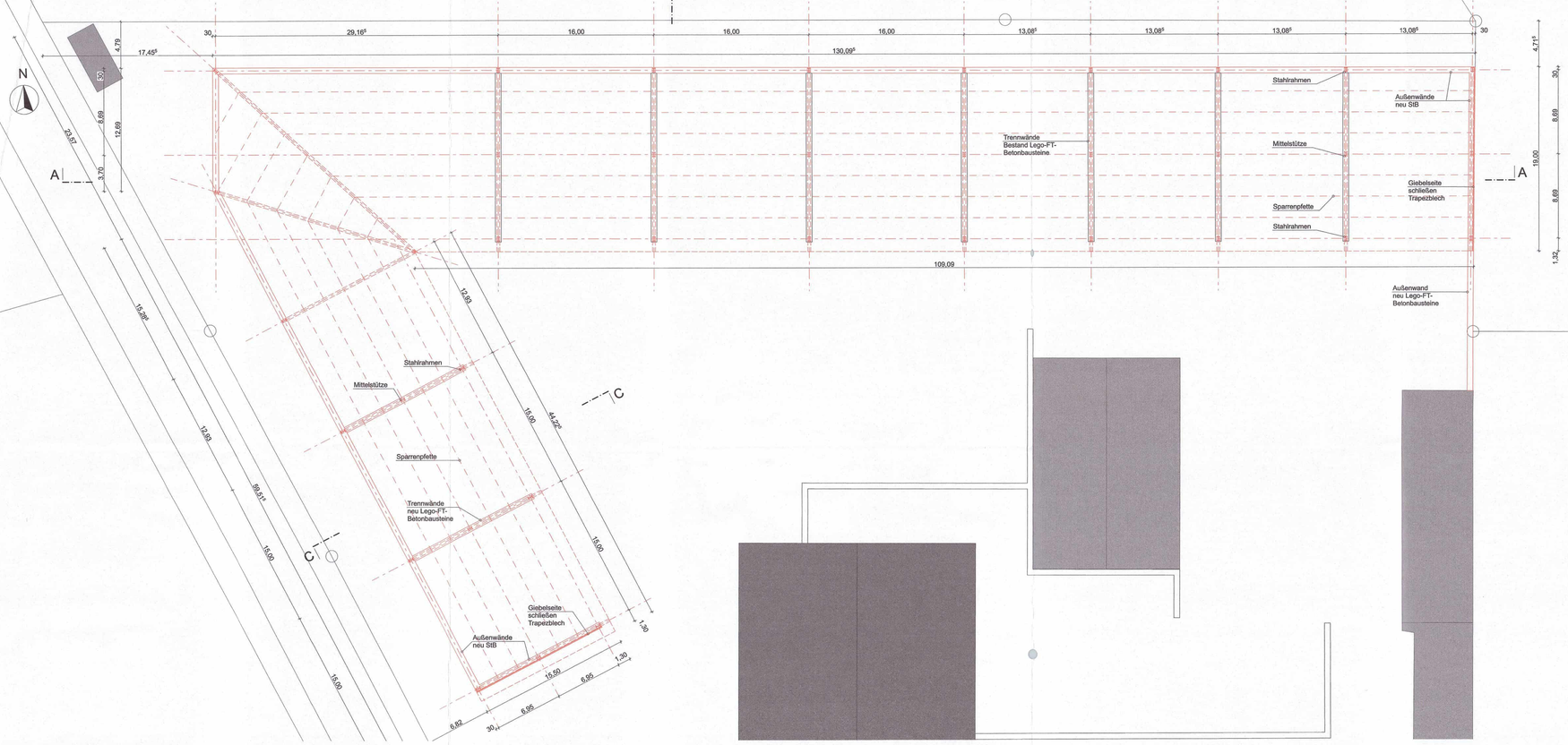
Dipl.-Ing. Univ. Architekt und Stadtplaner
Energieberater Bafa / ByAK
Sachverständiger für Immobilienbewertung (IfS)

Bahnhofstraße 58a
82269 Geltendorf
Tel. +49 (0)175 / 96 95 66 5
E. thomas.wild.architekt@web.de

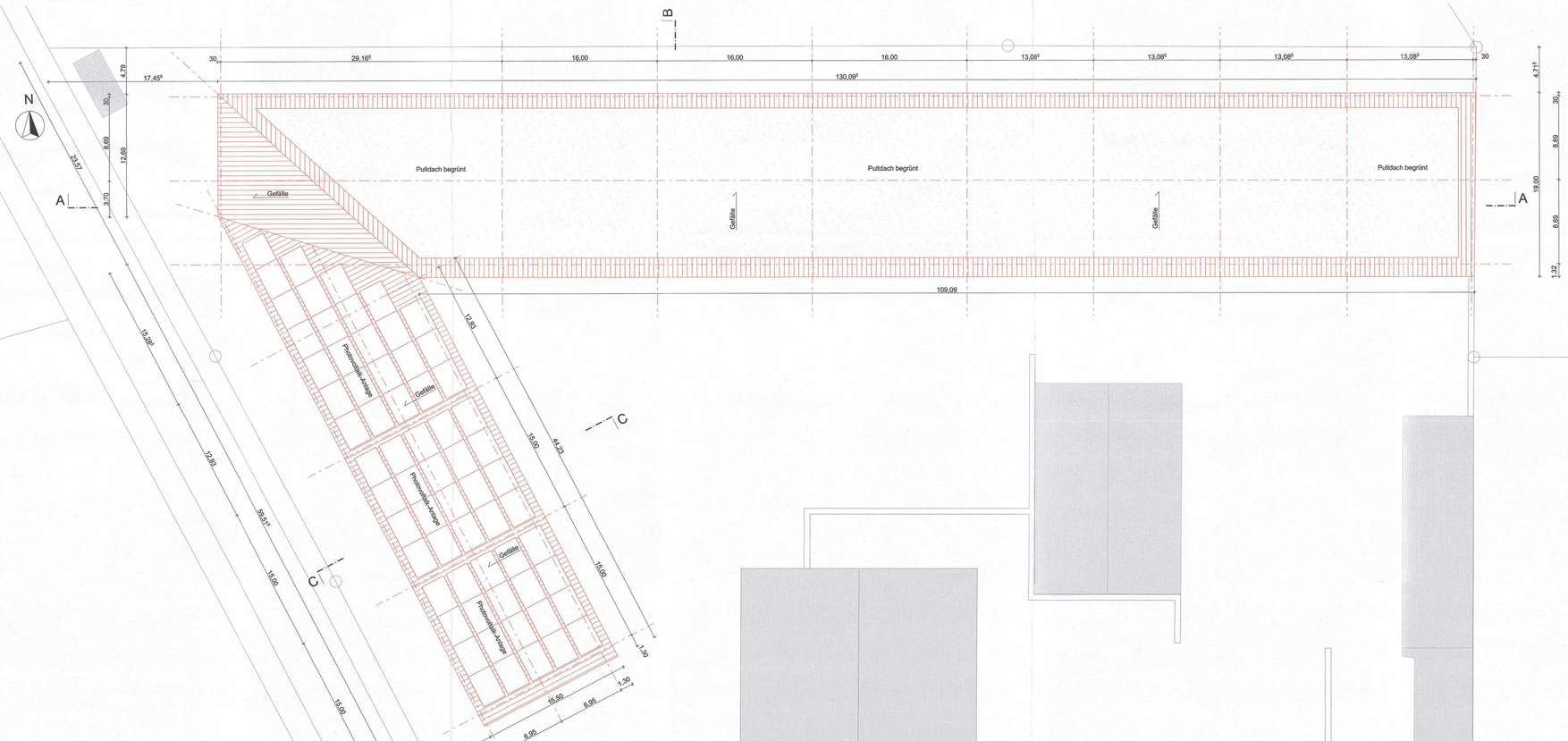
WILD
tw-architekt.de

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT
BY AK
183 264

Planinhalt	Maßstab
Grundrisse Erdgeschoss Lageplan	1:200, 1:1000
	Plandatum 31.10.2022



Sparrenplan



Dachaufsicht

Antrag auf Vorbescheid im Zuge des Antrages nach § 9 des BImSchG

Plan 2

3...Ausfertigung

Bauvorhaben:
Dreiseitig geschlossene Halle für Lagerplätze von Eisen- und Nichteisenschrotten sowie von sonstigen Abfällen

Bauherr:
Firma Eisen Rudi - Schmid oHG
Am Fohlenhof 1-3
82256 Fürstenfeldbruck

Planverfasser:
Architekt Thomas Wild

Dipl.-Ing. Univ. Architekt und Stadtplaner
Energieberater Bafa / ByAK
Sachverständiger für Immobilienbewertung (IfS)

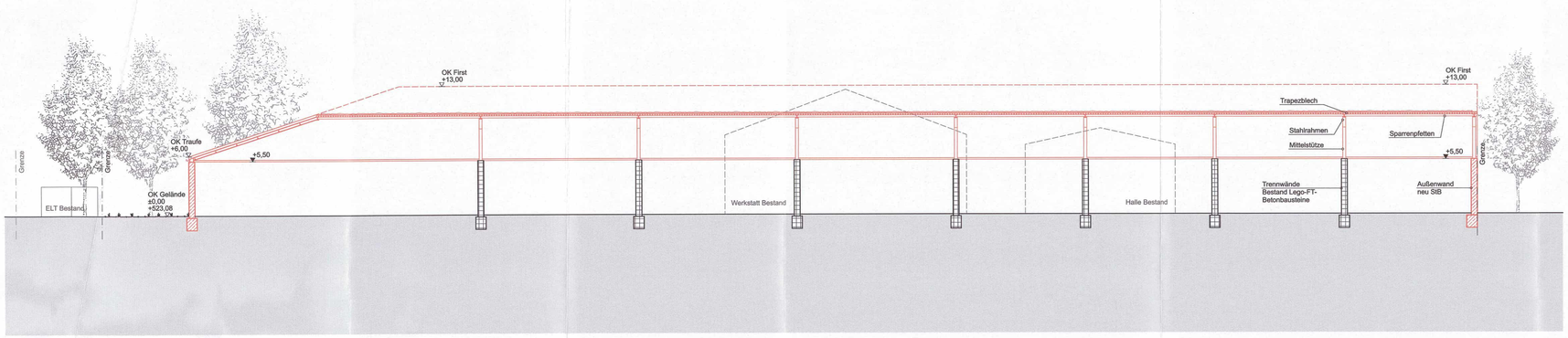
Bahnhofstraße 58a
82269 Geltendorf
Tel. +49 (0)175 / 96 95 66 5
E. thomas.wild.architekt@web.de

WILD
tw-architekt.de
BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER
ARCHITEKT
AK 165 204
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

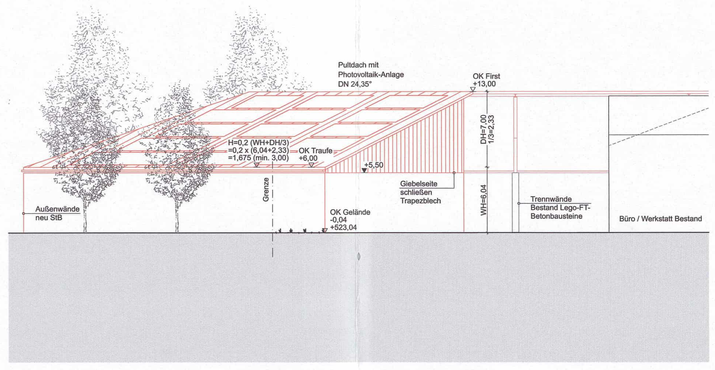
Planinhalt
Grundrisse
Sparrenplan, Dachaufsicht

Maßstab
1:200

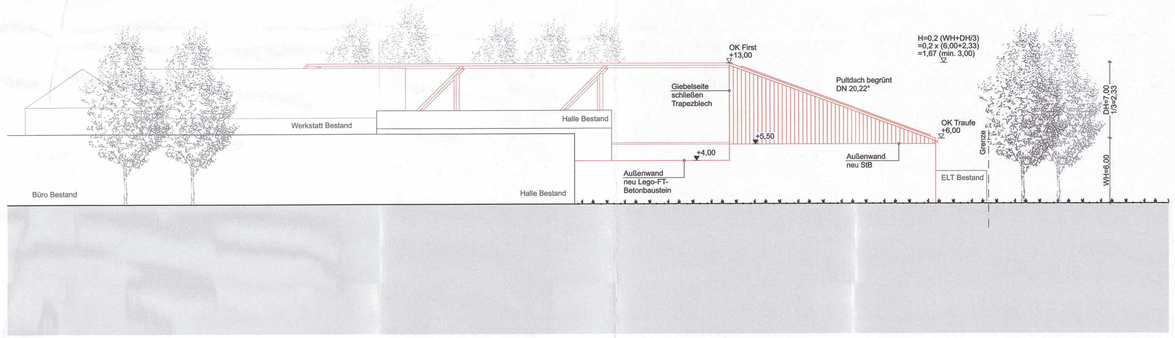
Plandatum
31.10.2022



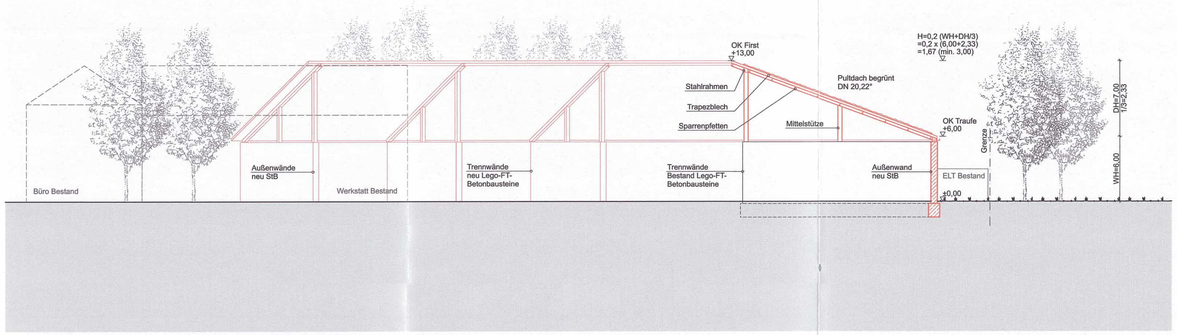
Längsschnitt A-A



Ansicht Süd



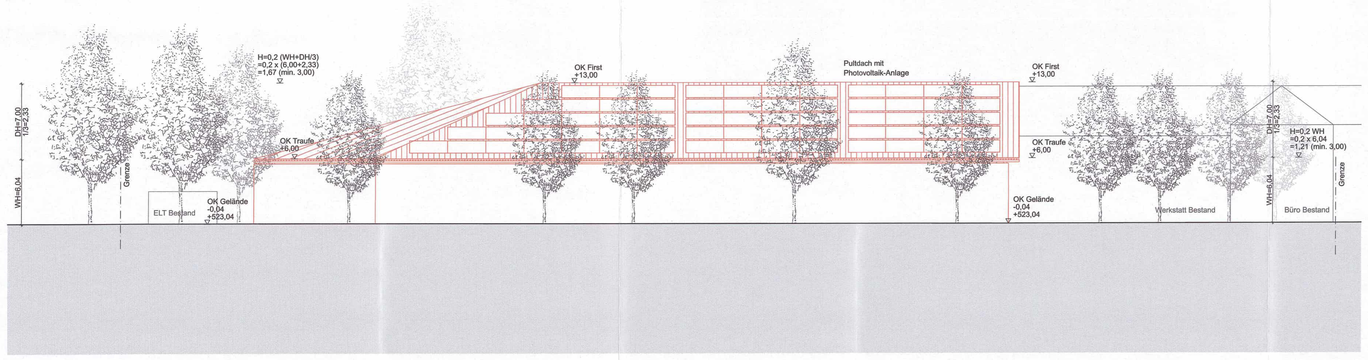
Ansicht Ost



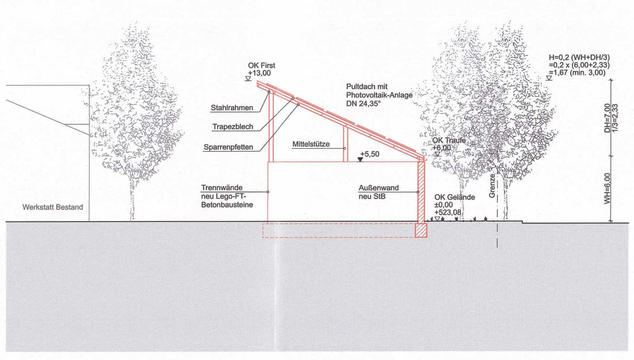
Querschnitt B-B



Ansicht Nord



Ansicht Süd-West



Querschnitt C-C

Antrag auf Vorbescheid im Zuge des Antrages nach § 9 des BImSchG

Plan 3

3 Ausfertigung

Bauvorhaben:
Dreiseitig geschlossene Halle für Lagerplätze von Eisen- und Nichteisenschrotten sowie von sonstigen Abfällen

Bauherr:
Firma Eisen Rudi - Schmid oHG
Am Fohlenhof 1-3
82256 Fürstenfeldbruck

Planverfasser:
Architekt Thomas Wild

Dipl.-Ing. Univ. Architekt und Stadtplaner
Energieberater Bafa / ByAK
Sachverständiger für Immobilienbewertung (IfS)

Bahnhofstraße 58a
82269 Geltendorf
Tel. +49 (0)175 / 96 95 66 5
E. thomas.wild.architekt@web.de

WILD
tw-architekt.de

Planinhalt
Schnitte
Ansichten

Maßstab
1:200

Plandatum
31.10.2022