

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2320/2021

9. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	68. Änderung des Flächennutzungsplans Neubau Bauhof; Aufstellungsbeschluss			
TOP - Nr.	6	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	dp	Erstelldatum	04.01.2021	
Verfasser	Pohl, Daniel	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	20.01.2021	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	26.01.2021	Ö

Anlagen:	<ol style="list-style-type: none">1. Beschlussbuchauszüge2. Umgriffsplan im Maßstab 1: 2.0003. Luftbild im Maßstab 1: 2.0004. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan im Maßstab 1: 5.0005. Entwurf zur FNP-Neuaufstellung im Maßstab 1: 5.000
----------	--

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

Der Flächennutzungsplan wird für das in Anlage 2 dargestellte Gebiet geändert. Die Flächennutzungsplanänderung trägt die Bezeichnung 68. Änderung des Flächennutzungsplan „Neubau Bauhof“.

Referent/in	Götz / BBV	Planungs- u. Baureferent	Ja/Nein/Kenntnis	Kenntnis
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			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:

1. Sachstand

Planungshistorie

Der städtische Bauhof wurde ungefähr Mitte der 1960er Jahre im Bereich der Lände errichtet. Ein Großteil der Bauhofgebäude inkl. des Verwaltungsgebäudes und der Werkstätten, stammen aus dieser Zeit und befinden sich in einem dementsprechend schlechten baulichen Zustand.

Aufgrund der städtebaulich einzigartigen Lage, inmitten der Stadt auf einer Flussinsel gelegen, bestehen seit längerem die Bemühungen, den Bauhof zu verlagern und dieses Areal städtebaulich neu zu ordnen. Mit Grundsatzbeschluss **im Stadtrat vom 25.09.2012** wurde daher die Verwaltung beauftragt, den städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb Aumühle / Lände auszuloben.

Das Wettbewerbsverfahren konnte mittlerweile abgeschlossen werden und der vom Büro JOTT und Stern erarbeiteter Siegerentwurf wurde in der Sitzung des **Stadtrates 15.12.2020** beschlossen. Weiterhin wurde die Arbeitsgemeinschaft mit der Erstellung eines Rahmenplanes bzw. der Konkretisierung des Konzeptes beauftragt, so dass in den kommenden Jahren mit der Entwicklung und Vermarktung der Aumühle und Lände begonnen werden kann.

Seit Anfang der 2000er Jahre bestehen Überlegungen den Bauhof auf dem städtischen Grundstück im Bereich südlich des Waldfriedhofes, östlich der Freiwilligen Feuerwehr an der Landsberger Straße anzusiedeln. Unterstützt und bekräftigt wurde dieses Anliegen mit dem von der CSU-Fraktion eingereichten Sachantrag Nr. 16.

In der Sitzung des **Stadtrates vom 27.01.2015** wurde der Sachantrag und damit die Verlagerung des städtischen Bauhofes an die Landsberger Straße befürwortet und die Verwaltung beauftragt, einen Zeit- und Finanzplan zu erarbeiten (s. Anlage 01).

Machbarkeitsstudie von 2015

Vom Sachgebiet 23 wurde daraufhin das Ingenieurbüro Drees & Sommer beauftragt eine Machbarkeitsstudie zum Neubau des Bauhofes zu erstellen. Schwerpunkt der Untersuchung war die Ermittlung des Raumprogrammes des neuen Bauhofes und damit die konzeptionelle Überprüfung des notwendigen Flächenbedarfs auf dem städtischen Grundstück. Weiterer Bestandteil war die Ermittlung des zu erwartenden Kostenrahmens, bei dem im Ergebnis eine Summe von ungefähr 9 Mio. € veranschlagt worden ist. Zu beachten ist dabei, dass diese Zahlen ohne pot. Grundstückskauf zu rechnen sind und aus dem Jahr 2015 stammen.

Nach Auskunft des SG 23 laufen derzeit Überprüfungen des in der Machbarkeitsstudie vorgeschlagenen Raumprogramms. Hintergrund sind die damals angenommenen Kennzahlen und Flächenbedarfe, die aus heutiger Sicht teilweise kritisch gesehen werden. Der Abschluss der Überprüfung soll im ersten Quartal 2021 erfolgen.

Verlagerung des BRK-Standortes und Flächentausch mit der Gärtnerei

Aufgrund der derzeitigen Erweiterungsabsichten des Kreisklinikums an der Dachauer Straße, besteht die Notwendigkeit, dass der Hauptsitz des bayerischen Roten Kreuz verlagert werden muss. Bisherige Überlegungen gingen dabei davon aus, dass sich das BRK mit knapp 6.500 m² Flächenbedarf ebenfalls auf dem städtischen Grundstück an der Dachauer Straße ansiedeln soll. In der Sitzung des **Planungs- und Bauausschusses** vom **16.10.2019** wurden diese Überlegungen in Form eines mündlichen Berichts dem Ausschuss vorgestellt.

Aufgrund der beengten Situation mit dem Neubau des Bauhofes, der pot. parallel Erschließung zur Feuerwehr sowie der Reduzierung möglicher Erweiterungsflächen des Bauhofes wurde diese Variante ab Herbst 2020 nicht weiterverfolgt. Für die weiteren Planungsüberlegungen des BRK konnte ein alternativer Standort im Bereich der Kurt-Schumacher-Straße gefunden werden und soll dementsprechend als Grundlage für die weiteren Planungen des BRK dienen.

Die auf dem Flurstück 832/1 befindliche Gärtnerei beabsichtigt einen Teil des in die Jahre gekommenen Gewächshauses abzubauen und in reduziertem Maße nördlich des Hauptgebäudes wieder zu errichten.

Aus diesem Grund befindet sich die Verwaltung derzeit in Verhandlungen mit der Gärtnerei und beabsichtigt Tauschflächen des städtischen Grundstückes nördlich der Gärtnerei anzubieten und dadurch städtebaulich wertvolle Flächen für den Bauhofneubau direkt an der Landsberger Straße zu erhalten.

2. Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der 68. Flächennutzungsplanänderung im nördlichen Teil als Grünfläche dargestellt. Der südliche Bereich der Gärtnerei an der Landsberger Straße ist wiederum als Gewerbegebiet dargestellt (s. Anlage 04). Da der für den Neubau des Bauhofes erforderliche Bebauungsplan nicht aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan abgeleitet werden kann, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan soll daher als FNP-Änderung Nr. 68 „Neubau Bauhof“ im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/1 „Neubau Bauhof“ angepasst werden.

In dem Entwurf zur Flächennutzungsplan-Neuaufstellung (Planungsstand von 2010) sind die Planungsabsichten der Bauhofverlagerung bereits differenziert dargestellt. Der Bereich der Gärtnerei ist dabei weiterhin als Gewerbegebiet dargestellt. Das städtische Grundstück ist größtenteils als Baufläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltung abgebildet. Die Struktur wird dabei von der westlich liegenden Gemeinbedarfsfläche der Freiwilligen Feuerwehr aufgenommen und in Richtung Osten verlängert.

Untergliedert ist der Geltungsbereich durch zwei allgemeine Grünflächen, die nördlich angrenzen bzw. einen knapp 20 bis 25 m breiten Grünzug ausbilden.

3. Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes

Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des städtischen Bauhofes im Bereich südlich des Walfriedhofes zu schaffen. Insgesamt umfasst der Änderungsbereich eine Fläche von ca. 3,4 ha.

4. Überlegungen zum Flächennutzungsplan

Wesentlicher Inhalt der Flächennutzungsplanänderung soll die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Bauhof sein, die sich primär auf dem städtischen Flurstück 832/3 und einer Teilfläche des Flurstücks 832/1 wiederfinden soll. Als städtebauliche Zäsur ist geplant, den bestehenden westlichen Grünraum zwischen der Feuerwehr und dem zukünftigen Bauhof mit einer mindestens Breite von 25 bis 30 m darzustellen.

5. Bewertung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das städtische Grundstück, wie zuvor beschrieben, als Grünfläche dargestellt, die die vorhandene grünräumliche Struktur des Walfriedhofes aufnimmt und für diesen Bereich fortsetzt.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes wurden diese planerischen Überlegungen verworfen und für den Bereich eine Gemeinbedarfsfläche mit dem Ziel den Neubau des Bauhofes zu ermöglichen, vorgesehen.

Die weiterentwickelten Überlegungen des FNP-Entwurfs stellen dabei eine sinnvolle städtebauliche Arrondierung und gleichzeitig östliche Fortsetzung der bebauten Flächen der Freiwilligen Feuerwehr dar. Aufgrund des beabsichtigten Flächentauschs mit der südlich angrenzenden Gärtnerei kann die Gemeinbedarfsfläche direkt an die Landsberger Straße herangeführt werden und positioniert sich damit als prominentes Pendant zur Freiwilligen Feuerwehr. Die beiden Gemeinbedarfsflächen werden durch den stadträumlich wirksamen Grünzug gegliedert.

Die Flächennutzungsplanänderung stellt die planungsrechtliche Grundlage im Sinne des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB dar; der Bebauungsplan 60/1 „Neubau Bauhof kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Für das Bauleitplanverfahren wird ein Bearbeitungszeitraum von ungefähr 1 bis 1,5 Jahren angenommen.

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