

# STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 2313/2020

### 13. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Bebauungsplan 60/1- Neubau Bauhof; Aufstellungsbeschluss			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	dp	Erstelldatum	08.12.2020	
Verfasser	Pohl, Daniel	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB:		
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"><li>1. Beschlussbuchauszüge</li><li>2. Umgriffsplan im Maßstab 1 : 2.000</li><li>3. Luftbild im Maßstab 1 : 2.000</li><li>4. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan im Maßstab 1 : 5.000</li><li>5. Entwurf zur FNP- Neuaufstellung im Maßstab 1 : 5.000</li></ol>
----------	---

### Beschlussvorschlag:

#### **Der Stadtrat beschließt:**

1. Für den in Anlage 2 dargestellten Bereich wird der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung Nr. 60/1 „Neubau Bauhof im Bereich der Landsberger Straße, südlich des Waldfriedhofs, östlich der Freiwilligen Feuerwehr“
2. Das Bebauungsplanverfahren soll im Regelverfahren durchgeführt werden. Parallel erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Bebauungsplan-Vorentwurf zu erarbeiten und die im Sachvortrag dargestellten städtebaulichen Ziele als Grundlage zu verwenden. Der Vorentwurf soll dem Planungs- und Bauausschuss zur Beratung vorgelegt werden.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	Kenntnis	
Referent/in	Bosch / CSU		Ja/Nein/Kenntnis	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	€
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 m<sup>2</sup> 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 des Bebauungsplans im nördlichen Teil als Grünfläche dargestellt. Der südliche Bereich der Gärtnerei an der Landsberger Straße ist wiederum als Gewerbegebiet dargestellt (s. Anlage 04).

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 wiederum 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.

### **Bebauungspläne**

Innerhalb des Planungsgebietes existiert zum derzeitigen Zeitpunkt kein Bebauungsplan. Der überwiegende Teil des Umgriffs, insbesondere das städtische nördliche Grundstück, wird derzeit planungsrechtlich als Außenbereich eingeschätzt. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird es deshalb für erforderlich erachtet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im näheren Umfeld befinden sich mehrere Bebauungspläne, die südlich und westlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzen. Diese treffen beispielsweise folgende städtebauliche Festsetzungen:

Der Bebauungsplan Nr. 60 westlich des Plangebietes, setzt eine Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr mit einer Baumassenzahl von 1,5 und einer Grundflächenzahl von 0,7 fest. Es sind max. II+D-geschossige Gebäude zulässig.

Südlich des Umgriffs befindet sich der Bebauungsplan Nr. 57/3. Dieser setzt ein Gewerbegebiet mit einer Baumassenzahl von 2,5 und einer Grundflächenzahl von 0,8 fest und ersetzt den Bebauungsplan 43/2 aus dem Jahr 1976 in diesem Bereich. Die max. zulässige Geschossigkeit beläuft sich auf II.

### **3. Städtebauliche Zielvorgaben**

#### **Planungsumgriff**

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Landsberger Straße sowie südlich des städtischen Waldfriedhofs (s. Anlage 03). Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 33.600 m<sup>2</sup> und beinhaltet die Flurstücke 832/3, 833, 832/1, 832/8 sowie Teilflächen der Flurstücke 832/4 und 837/4. Im westlichen und südlichen Bereich des Planungsgebiets liegen die o.g. Bebauungspläne, im nördlichen Bereich der Waldfriedhof und südöstlich zwei Gewerbebetrieb bestehend aus einer Gärtnerei und einem Steinmetz.

#### **Städtebauliche Zielvorgaben**

Der Bebauungsplan 60/1 Neubau Bauhof verfolgt das Ziel, die Verlagerung des städtischen Bauhofes an die Landsberger Straße im Bereich südlich des Waldfriedhofes baurechtlich zu ermöglichen. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der effizienteren Nutzung meist eingeschossiger Lagerhallen und Werkstätten, möchte die Verwaltung zusätzlich das Thema der besonderen Wohnformen in diesem Bereich prüfen und planungsrechtlich ermöglichen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende städtebauliche Festlegungen vorgeschlagen:

- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit großzügigem Bauraum, der möglichst große planerische Freiheiten zur Konzeption des Bauhofes erlaubt.
- Festsetzung eines Gewerbegebietes im Bereich nördlich des Flurstücks 832/1 um die Verlagerung eines Teils der Gärtnerei zu ermöglichen und so Tauschflächen zur städtebaulich effizienteren Planung des Bauhofes zu generieren. Keine Schaffung zusätzlichen Baurechts für die Gärtnerei.
- Als Maß der baulichen Nutzung soll sich die Bebauungsstruktur in die Umgebung einfügen und gleichzeitig einen sinnvollen Übergang zur nördlichen Landschaft schaffen. Hochpunkte wie Teile der westlichen Feuerwehr sollen aufgenommen und weiter interpretiert werden.
- Erschließung und Anbindung an die Landsberger Straße im Bereich östlich des Grünzuges und westlich des Hauptgebäudes der Gärtnerei.

- Schaffung einer ortbildprägenden Bebauungsstruktur im Bereich der Landsberger Straße (Ortseingang).
- Kombination von Bauhofnutzungen und besonderen Wohnformen wie städtische Mitarbeiterwohnungen oder Wohnungen für Schüler, Auszubildende und Studenten. (vertikales Stapeln von Nutzungen)
- Erhalt und Erweiterung des westlichen Grünzuges als städtebauliche Zäsur zwischen der westlich liegenden Freiwilligen Feuerwehr und dem neuen Bauhof.

Aufgrund der überregionalen Bedeutung als Verbindungs- und Freizeitachse zwischen dem westlichen Stadtgebiet und dem weiter nördlichen liegenden Pucher-Meer sowie in Richtung Maisach und Malching, soll dieser Grünzug eine Dimension von mindestens 25 bis 30 m aufweisen.

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.