Sitzungsunterlagen

9. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

20.01.2021

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Einladung öffentl. 5

Vorlagendokumente

TOP Ö 2 Neubau von 13 Reihenhäusern mit 7 Carports und 19 offenen Stellplätzen; Wernher-von-Braun-/Landsbergerstraße; FlNr,

Vorlage mit Sitzungsdaten PBA 20.01.2021 2308/2020 7

TOP Ö 3 Errichtung eines kleinen Wertstoffhofes; Nannhofer Straße 15; FlNr.228/4 Gem. Aich

Vorlage mit Sitzungsdaten PBA 20.01.2021 2312/2020 15

TOP Ö 4 Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses und Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage (23 Stellplätze) und 5 oberirdische Stellplätzen

Vorlage mit Sitzungsdaten PBA 20.01.2021 2293/2020 19

TOP Ö 5 Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6a BayBO

Vorlage mit Sitzungsdaten PBA 20.01.2021 2314/2020 27

Anlage 1a - 2021-01-05 Entwurf Satzung 2314/2020 31

Anlage 1b - 2021-01-05 Entwurf Begründung 2314/2020 33

Anlage 2 - Skizzen Abstandsflächen 2314/2020 35

TOP Ö 6 68. Änderung des Flächennutzungsplans Neubau Bauhof; Aufstellungsbeschluss

Vorlage mit Sitzungsdaten PBA 20.01.2021 2320/2021 43

Anlage 01 - Beschlussbuchauszug 2320/2021 49

Anlage 02 - Umgriffplan Fläche 2320/2021 51

Anlage 03 - Umgriffplan Luftbild 2320/2021 53

Anlage 04 - FNP rechtsverbindlich 2320/2021 55

Anlage 05 - FNP Neuaufstellung 2320/2021 57

TOP Ö 7 Bebauungsplan 60/1- Neubau Bauhof; Aufstellungsbeschluss

Vorlage mit Sitzungsdaten PBA 20.01.2021 2313/2020 59

Anlage 01 - Beschlussbuchauszug 2313/2020 65

Anlage 02 - Umgriffplan Fläche 2313/2020 67

Anlage 03 - Umgriffplan Luftbild 2313/2020 69

Anlage 04 - FNP rechtsverbindlich 2313/2020 71

Anlage 05 - FNP Neuaufstellung 2313/2020 73

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

Stadt Fürstenfeldbruck Postfach 1645 82245 Fürstenfeldbruck

An die/ das/ den
Mitarbeiter/innen der Stadtverwaltung
Behindertenbeirat/ Seniorenbeirat/
Sportbeirat/ Stadtjugendrat/ Umweltbeirat/
Wirtschaftsbeirat
Stadtwerke Fürstenfeldbruck
Veranstaltungsforum Fürstenfeld
Vertreter der Presse

Bauamt / sr.
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Telefon: 08141 / 281-0
Telefax: 08141 / 282-1199

Allg. Öffnungszeiten:
Mo – Fr 08:00-12:00 Uhr
Do 14:00-18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

http://www.fuerstenfeldbruck.de
Info@fuerstenfeldbruck.de

Fürstenfeldbruck, 05.01.2021

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

Einladung zur 9. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu der am **Mittwoch, 20.01.2021, 18:00 Uhr**, im Veranstaltungsforum Fürstenfeld, Stadtsaal stattfindenden Sitzung **des Planungs- und Bauausschusses** ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

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

2. Neubau von 13 Reihenhäusern mit 7 Carports und 19 offenen Stellplätzen; Wernher-von-Braun-/Landsbergerstraße; FlNrn. 1469, 1469/61;1469/63 u.1469/64; Gem. FFB

3. Errichtung eines kleinen Wertstoffhofes; Nannhofer Straße 15; FlNr.228/4; Gem. Aich

4. Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses und Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage (23 Stellplätze) und 5 oberirdischen Stellplätzen; Dachauer Straße 9 - 9a; Fl.Nrn. 278/0, 277/3 und 278/1 der Gemarkung Fürstenfeldbruck

5. Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6a BayBO

6. 68. Änderung des Flächennutzungsplans Neubau Bauhof; Aufstellungsbeschluss

7. Bebauungsplan 60/1- Neubau Bauhof; Aufstellungsbeschluss

8. Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil:

1. Verschiedenes

Freundliche Grüße

Christian Stangl
2. Bürgermeister

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2308/2020

9. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Neubau von 13 Reihenhäusern mit 7 Carports und 19 offenen Stellplätzen; Wernher-von-Braun-/Landsbergerstraße; FlNr,1469, 1469/61;1469/63 u.1469/64; Gem. FFB			
TOP - Nr.	**2**	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	B-2020-72-2	Erstelldatum	03.12.2020	
Verfasser	Frau Cording	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm.:		

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Kenntnisnahme	20.01.2021	Ö

Beschlussvorschlag:

Das Vorhaben wird zur Kenntnis genommen.

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

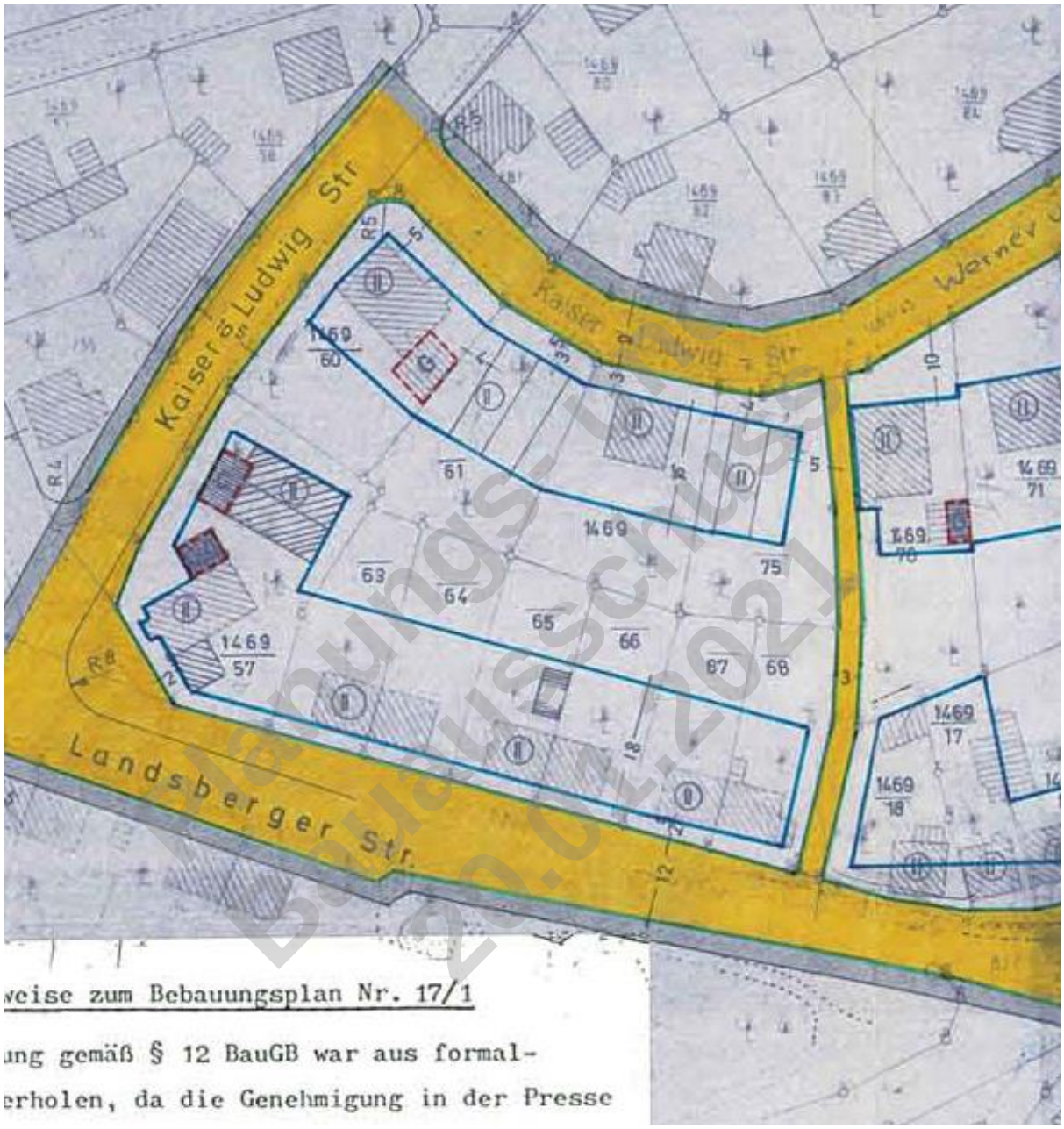
Referent/in	Götz / BBV	Planungs- u. Baureferent	Ja/Nein/Kenntnis	Kenntnis
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

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

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

Sachvortrag:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17/1 *„Kaiser-Ludwig-, Puchermühl-, Schöngeisinger- und Landsberger Straße“*, rechtsverbindlich seit 11.09.1974.



Die Festsetzungen für das Baugrundstück beinhalten:
2 Vollgeschosse (zwingend), Dachform: Satteldach, Dachneigung: 25 – 30 °, Sockelhöhe max.: 70 cm ab Straßenoberkante bis Erdgeschoßfußbodenoberkante, Traufhöhe max.: 6,50m, GRZ max.: 0,40, GFZ max.: 0,75

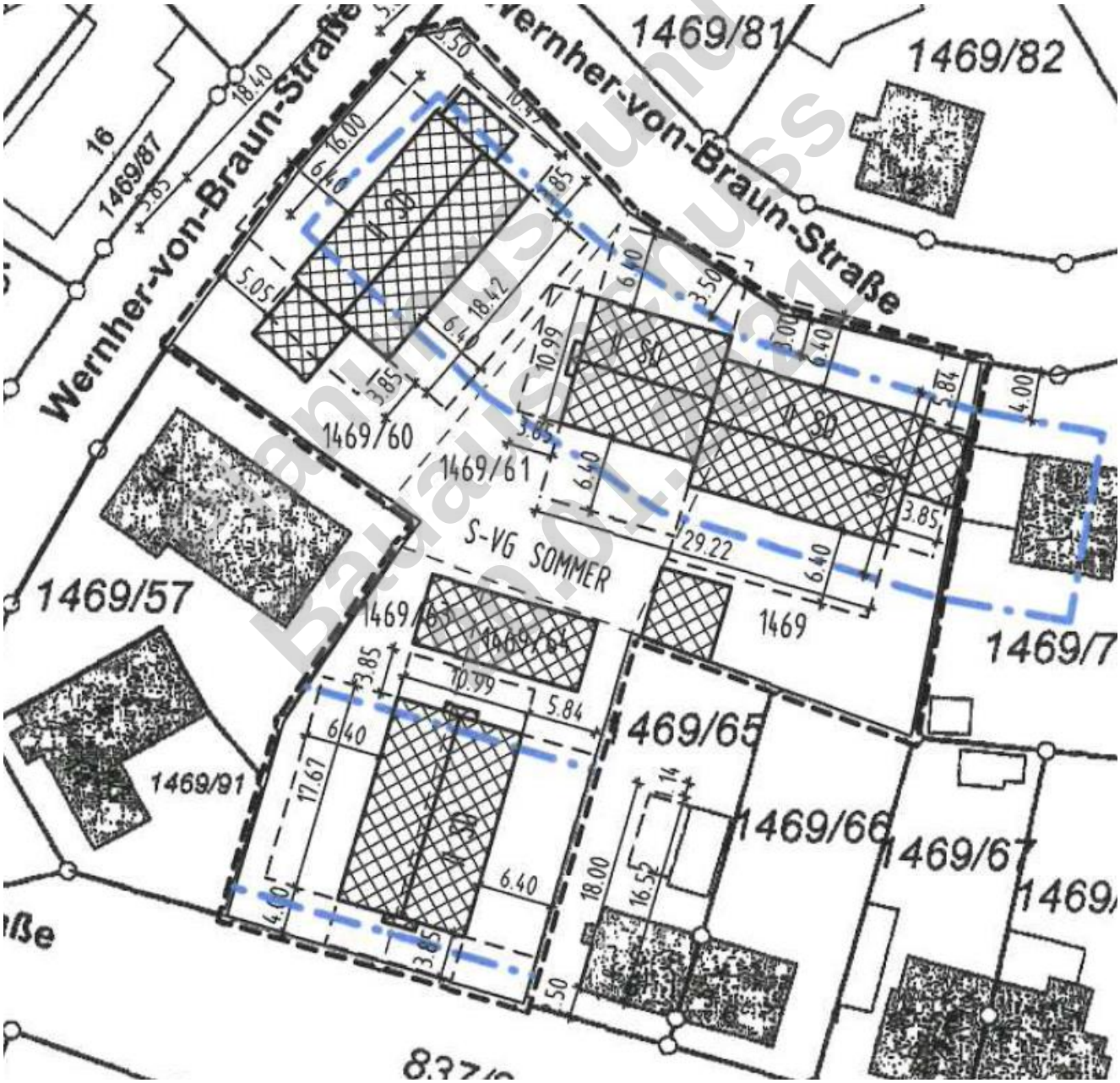
Festsetzungen hinsichtlich der Lage von Garagen und offenen Stellplätzen sowie eine Höchstgrenze von Wohneinheiten wurden nicht getroffen.
Da es sich hier um einen Bebauungsplan aus dem Jahre 1974 handelt, sind bei der GRZ ausschließlich die Hauptgebäude zu berücksichtigen.

Am 17.01.2019 wurde der Vorbescheid für die Errichtung von 11 Einfamilienhäusern mit 6 Garagen, 5 Carports und 11 oberirdischen Stellplätzen genehmigt.

Im genehmigten Vorbescheid wurden 2 Befreiungen erteilt:

- Errichtung einer Dachneigung von 35 ° statt 25 – 30 ° unter folgenden Voraussetzungen:
  Einhaltung der GFZ und Nachweis, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist sowie die Einhaltung der Abstandsflächen
- Überschreitung der südlichen Baugrenze bei Haus 1 im Mittel um 3,50 m und der nördlichen Baugrenze bei Haus 9 um 1,20 m unter folgenden Voraussetzungen:
  Einhaltung der GRZ und GFZ sowie Einhaltung der Abstandsflächen

Die Lage der Garagen, Carports und offenen Stellplätze war nicht zu befreien, da hierfür keine Festsetzungen getroffen wurden.



gezeichneter Lageplan des **genehmigten** Vorbescheides

Baugenehmigung 2021

Am 22.10.2020 ist auf Grundlage des genehmigten Vorbescheides der Bauantrag für den Neubau von 13 Reiheneigenheimen mit 7 Carports und 19 Stellplätzen eingegangen.
Die Reihenhäuser haben insgesamt eine Grundfläche von 688,16 m², aufgeteilt in einen 6-Spänner entlang der Wernher-von-Braun-Straße (Nord), einen 4-Spänner entlang der Wernher-von-Braun-Straße (West) und einen 3-Spänner an der Landsberger Straße. Alle Häuser sind mit einer Höhenentwicklung von E+I+D (Dachgeschoss kein Vollgeschoss) geplant.
Insgesamt werden eine GRZ von 0,24 und eine GFZ von 0,72 (einschließlich DG) erreicht. Damit wird das festgesetzte Maß des Bebauungsplans eingehalten.

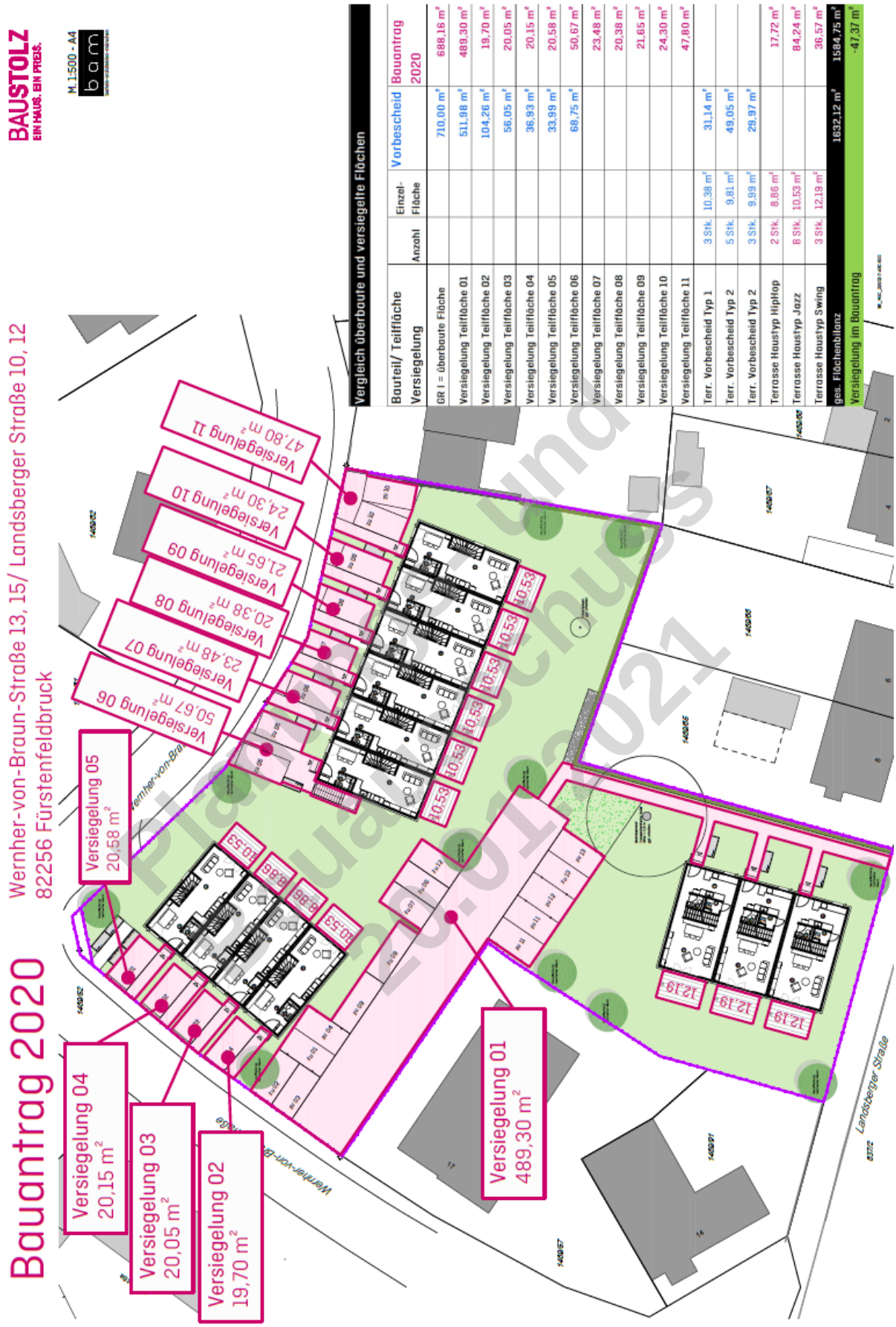
Hinsichtlich der im genehmigten Vorbescheid erteilten Befreiungen haben sich folgende Änderungen ergeben:

Die Befreiungen hinsichtlich der Abweichung von der Dachneigung und die Überschreitung des nördlichen Bauraums beim 3-Spänner fallen weg; die Überschreitung des südlichen Bauraums reduziert sich von 3,50 m auf 1,30 m.
Hinzu kommt eine geringfügige Überschreitung des nördlichen Bauraumes beim 4-Spänner um teilweise 10 cm.
Die Stellplätze werden analog zum Vorbescheid angeordnet: Jede unmittelbar an einer öffentlichen Straße gelegene Hauseinheit bekommt mindestens einen Stellpatz vor dem Haus. Im Übrigen werden7 Carports und 6 offene Stellplätze im Grundstücksinneren errichtet.

Sämtliche umgebenden Nachbarn haben den Bauantrag unterschrieben.

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

Versiegelung genehmigter Vorbescheid



Bauteil/ Teilfläche Versiegelung	Anzahl	Einzel-Fläche	Vorbescheid	Bauantrag 2020
GR I = überbaute Fläche			710,00 m²	688,16 m²
Versiegelung Teilfläche 01			511,98 m²	489,30 m²
Versiegelung Teilfläche 02			104,26 m²	19,70 m²
Versiegelung Teilfläche 03			56,05 m²	20,05 m²
Versiegelung Teilfläche 04			36,93 m²	20,15 m²
Versiegelung Teilfläche 05			33,99 m²	20,58 m²
Versiegelung Teilfläche 06			68,75 m²	50,67 m²
Versiegelung Teilfläche 07				23,48 m²
Versiegelung Teilfläche 08				20,38 m²
Versiegelung Teilfläche 09				21,65 m²
Versiegelung Teilfläche 10				24,30 m²
Versiegelung Teilfläche 11				47,80 m²
Terr. Vorbescheid Typ 1	3 Stk.	10,38 m²	31,14 m²	
Terr. Vorbescheid Typ 2	5 Stk.	9,81 m²	49,05 m²	
Terr. Vorbescheid Typ 2	3 Stk.	9,99 m²	29,97 m²	
Terrasse Haustyp Hiptop	2 Stk.	8,86 m²		17,72 m²
Terrasse Haustyp Jazz	8 Stk.	10,53 m²		84,24 m²
Terrasse Haustyp Swing	3 Stk.	12,19 m²		36,57 m²
ges. Flächenbilanz			1632,12 m²	1584,75 m²
Versiegelung im Bauantrag				-47,37 m²

Versiegelung Bauantrag

<u>Planungsrechtliche Beurteilung</u>:

Der Bauantrag hält die Festsetzungen des Bebauugsplanes bis auf die beiden geringfügigen Bauraumüberschreitungen ein, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren und städtebaulich vertretbar sind. Auch werden die Vorgaben aus dem Vorbescheid eingehalten.
Damit liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erteilung der Baugenehmigung vor.

Gemäß §17 Abs. 2 Nr. 5 Buchstabe c GO entscheidet der Oberbürgermeister in eigener Zuständigkeit über Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB, **außer** es sind Befreiungen erforderlich, bei denen fraglich ist, ob ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB ausgelöst wird oder Bezugsfallwirkung gegeben sein könnte. Dies ist hier nicht der Fall.

Auf Wunsch einzelner Mitglieder des Stadtrates wurde durch den Oberbürgermeister bestimmt, den Bauantrag dem Gremium vor Erteilung der Baugenehmigung zur Kenntnis zu geben und Möglichkeiten aufzuzeigen, welche Veränderungen noch vorgenommen werden können.

Denkbar wäre, den Bebauungsplan Nr. 17/1 zu ändern. So könnte die Zahl der Wohneinheiten begrenzt werden. Dafür werden jedoch seitens der Verwaltung keine städtebaulichen Gründe gesehen. Darüber hinaus könnte ein Grünordnungsplan für die Gestaltung der Freiflächen aufgestellt werden. Aus Sicht der Verwaltung ist der dafür erforderliche Verwaltungsaufwand für ein Einzelbauvorhaben unverhältnismäßig hoch.

Die Verwaltung wird jedoch Kontakt mit dem Bauwerber mit dem Ziel, eine Verbesserung der Qualität der Freiflächen zu erreichen, aufnehmen.

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2312/2020

9. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Errichtung eines kleinen Wertstoffhofes; Nannhofer Straße 15; FlNr.228/4; Gem. Aich			
TOP - Nr.	**3**	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	BV 2020-10-2	Erstelldatum	08.12.2020	
Verfasser	Cording, Sibylle Wörle, Carolin	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	40 Bauamt	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	20.01.2021	Ö

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

Beschlussvorschlag:

Der Errichtung eines kleinen Wertstoffhofes auf dem Grundstück Fl.Nr. 228/4 der Gemarkung Aich wird planungsrechtlich zugestimmt.

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	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

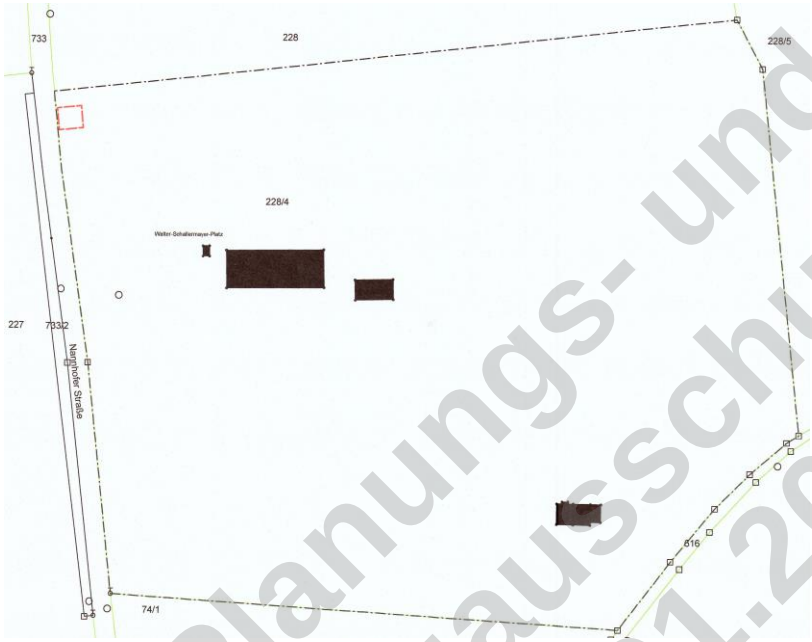
Klimarelevanz				
Umweltauswirkungen				
Finanzielle Auswirkungen				
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€	
Folgekosten			€	

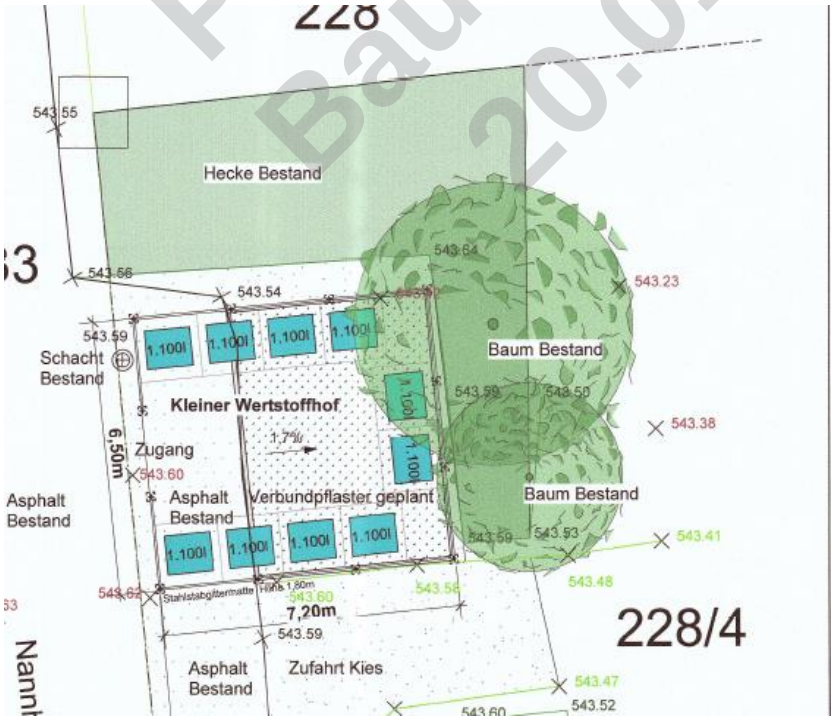
Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

Sachvortrag:

Das Vorhabengrundstück Fl.Nr. 228/4 der Gemarkung Aich befindet sich im Außenbereich und die planungsrechtliche Zulässigkeit ist demzufolge nach § 35 Baugesetzbuch -BauGB- zu beurteilen.

Geplant ist die Errichtung eines kleinen Wertstoffhofes für den Ortsteil Aich. Nach den Bauvorlagen soll hierfür eine Fläche von 6,50 m x 7,50 m mit wasserundurchlässigem Belag hergestellt werden und mit Kantsteinen sowie einem Stahlstabgittermattenzaun von 1,80 m Höhe eingefasst werden.





Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

Bisher liegt der kleine Wertstoffhof in Aich am Weilerweg 7 im Bereich *der Freiwilligen Feuerwehr Aich*. Da diese jedoch erweitert werden soll, muss der kleine Wertstoffhof verlegt werden.

Bei dem beantragten Bauvorhaben handelt es sich um ein sonstiges Bauvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB, wonach ein Bauvorhaben im Einzelfall zulässig ist, wenn es öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Vorhabens eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportfläche dar. An den geplanten Bereich schließen sich bereits Parkplätze bzw. Zufahrt an. Die angelegten Hecken- und Baumpflanzungen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
Die Beeinträchtigung weiterer öffentlicher Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB durch das Bauvorhaben sind nicht ersichtlich.

Nach Rücksprache mit dem Immobilienmanagement war es nicht möglich, im Ortsgebiet Aich einen anderen Standort zu finden. Der Standort erweist sich als geeignet, da kein größerer baulicher Eingriff erforderlich ist, Stellplätze zur Anlieferung bereits vorhanden sind und sich das Grundstück im städtischen Besitz befindet.

Das Bauamt kommt daher zu dem auf dem Deckblatt formulierten Beschlussvorschlag.

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2293/2020

9. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses und Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage (23 Stellplätze) und 5 oberirdische Stellplätzen; Dachauer Straße 9 - 9a; Fl.Nrn. 278/0, 277/3 und 278/1 der Gemarkung Fürstenfeldbruck			
TOP - Nr.	**4**	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	B-2020-73-2	Erstelldatum	18.11.2020	
Verfasser	Wörle, Carolin	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	20.01.2021	Ö

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

Beschlussvorschlag:

Das Vorhaben wird nach § 17 Abs. 2 Nr. 5 Buchstabe b GeschO zur Kenntnis genommen.

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	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

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

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

Sachvortrag:

Das Bauvorhaben liegt mit der Fl.Nr. 278/0 der Gemarkung Fürstenfeldbruck im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 5/1 *„Augsburger-, Adolf-Kolping-, Feuerhaus- und Dachauer Straße“,* rechtsverbindlich seit 09.04.1984, und beurteilt sich demzufolge nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB-. Außerdem liegt das Bauvorhaben mit den Fl.Nrn. 278/1 und 277/3 der Gemarkung Fürstenfeldbruck im nicht überplanten Innenbereich und ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Bebauungsplan beinhaltet für dieses Grundstück nachfolgende Festsetzungen:
Baulinien und -grenzen, unterschiedliche Höhenentwicklung (im Bereich der südlichen Hälfte des Grundstücks 3 Vollgeschosse und Dachgeschoss als Vollgeschoss - in der nördlichen Hälfte 1 Vollgeschoss); Geschossfläche 983 m², eine GRZ von 0,6 und ab dem 2. OG nur Wohnnutzung

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Gegenstand des Bauantrages ist der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (**Haus 1** mit 4 WE; 2 Läden und 2 Büros) und der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern (**Haus 2** mit 3 WE und **Haus 3** mit 2 WE) mit Tiefgarage (23 Stellplätze) und 5 oberirdische Stellplätzen.

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

Gezeichneter Lageplan, maßstabslos

Der westliche Teil von Haus 1 liegt im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Das geplante Bauvorhaben hat eine Tiefe zwischen 11,99 m bis zu 14,73 m im Bereich des Treppenhauses und nutzt damit nicht den gesamten Bauraum aus. Allerdings wird die Linie zur Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zwischen 1,75 m

bis max. 4,80 m im Bereich des Treppenhauses überschritten. Das Gebäude hat eine Grundfläche von 286,28 m² und eine Höhenentwicklung von E+2+D (DG=VG). Das Maß der baulichen Nutzung beträgt für Haus 1 im Bereich des Bebauungsplan hinsichtlich der GRZ 0,615 und hinsichtlich der GF 1010,27 m².

Für die Verwirklichung des Bauvorhabens sind nachfolgende Befreiungen (§ 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB) erforderlich:

1. Überschreitung der Geschossigkeit im nördlichen Grundstücksteil durch Haus 1 (zwischen 1,75 m bis max. 4,80 m).
2. Überschreitung der GF um 27,27 m²
3. Überschreitung der GRZ um 0,015 = 7,00 m²
4. Büronutzung im 2. Obergeschoss

Der östliche Teil des Hauses 1, im Bereich des nicht überplanten Innenbereich gelegen, setzt die Höhenentwicklung mit einer Grundfläche von 103,72 m² fort.
Die Häuser 2 und 3 liegen ebenfalls im nicht überplanten Innenbereich:
Haus 2: Grundfläche 105,554 m²; Höherentwicklung E+2+D; Satteldach mit 40°DN
Haus 3: Grundfläche 126,278 m²; Höherentwicklung E+1+D; Satteldach mit 40°DN

<u>Planungsrechtliche Beurteilung</u>:

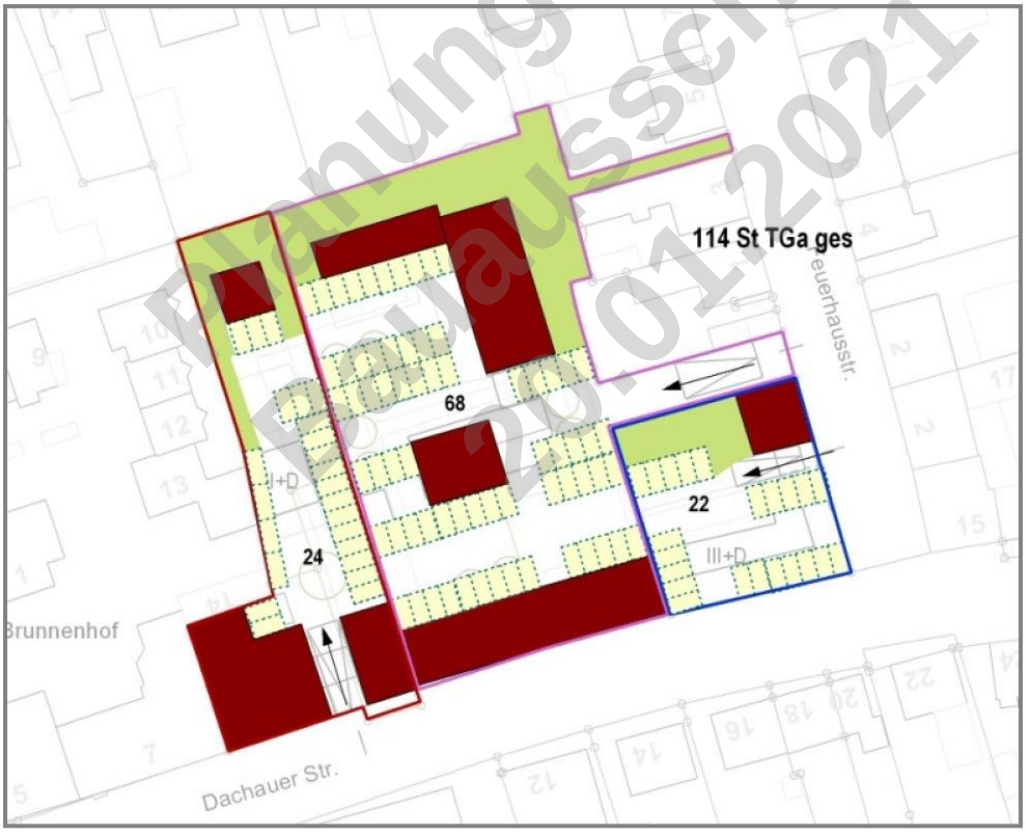
Die Planung für Haus 1 im Bereich des Bebauungsplans entspricht grundsätzlich den Festsetzungen und den Planungsabsichten des Bebauungsplans. Die beantragten Befreiungen nach
§ 31 Abs. 2 BauGB berühren die Grundzüge der Planung nicht, sind auch städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die eingereichte Planung des östlichen Teils von Haus 1 sowie von Haus 2 des nicht überplanten Innenbereiches nimmt die angedachte Planungsabsicht im Sinne einer Verlängerung der Bebauungsstruktur auf.

Die eingereichten Baupläne der Häuser 1-3 decken sich mit den Planungsüberlegungen aus dem Modellvorhaben „Leben findet Innenstadt“ (Variante 2 mit separater Bebauung). Hier war das Ziel die Fortführung der Struktur des Brunnenhofes.

Somit fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung, seiner Grundflächen sowie seiner Gebäudekonfiguration insgesamt harmonisch in die vorhandene Baustruktur ein.

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021



Planungs- und Bauausschuss 29.01.2021

Leben findet Innenstadt Bebauungskonzepte Variante 2 mit separater Bebauung – Tiefgarage

Zusammenfassend ergibt sich, dass sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt; das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Die beantragten Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB berühren die Grundzüge der Planung nicht, sind städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Bezüglich des Vorkaufsrechts wird auf die Vorlage Nr. 2065/2020/2 verwiesen, die am 27.05.2020 im Stadtrat nichtöffentlich zur Kenntnis gegeben worden ist.

Das Bauamt kommt daher zu dem auf dem Deckblatt formulierten Beschlussvorschlag.

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2314/2020

9. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6a BayBO		
TOP - Nr.	**5**	Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:		Erstelldatum	09.12.2020
Verfasser	Schott, Carina	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	**Planungs- und Bauausschuss**	**Vorberatung**	**20.01.2021**	**Ö**
2	Stadtrat	Entscheidung	26.01.2021	Ö

Anlagen:	1a) Entwurf Satzung 1b) Entwurf Begründung 2) Skizzen

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

Der in der Anlage 1 a und 1b beigefügte Entwurf wird als Satzung beschlossen. Die Satzung soll zum 01.02.2021 in Kraft treten.

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	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

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

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

Sachvortrag:

Mit gemeinsamen Rundschreiben des Bayerischen Gemeindetags und des Bayerischen Städtetags vom 08.12.2020 wurde über das neue Abstandsflächenrecht in Bayern informiert. Die nachfolgenden Inhalte sowie der Entwurf der Satzung entsprechen im Wesentlichen dem Rundschreiben.

Der Bayerische Landtag hat am 02.12.2020 den Gesetzentwurf der bayerischen Staatsregierung zur Novelle der Bayerischen Bauordnung in zweiter Lesung verabschiedet. Das Gesetzesvorhaben sieht unter anderem die Novelle des Abstandsflächenrechts mit einer Verkürzung der Abstandsflächentiefen von 1,0 H auf 0,4 H, in Gewerbe- und Industriegebieten von 0,25 auf 0,2 H (= Wandhöhe des jeweiligen Bauwerks) mindestens jedoch 3 Meter vor. Da die Verkürzung für alle Gebäudeseiten gilt, wird zukünftig auf das sogenannte Schmalseitenprivileg verzichtet, das vor zwei Außenwänden mit weniger als 16 m Länge bisher nur ein halbes „H“ als Abstandsflächentiefe verlangte. Das führt – und dies ist die politische Intention des Gesetzgebers – zu einem Zusammenrücken der Baukörper (Nachverdichtung) in der zukünftigen Ortsentwicklung.

Entgegen den ursprünglichen Planungen der Staatsregierung wird das neue Abstandsflächenrecht ohne Übergangsfrist **bereits zum 01.02.2021** in Kraft treten.

Der Landesgesetzgeber hat mit dem neuen Abstandsflächenrecht aber auch erneut eine Satzungsbefugnis zur Festlegung abweichender Abstandsflächentiefen bis zu 1 H für die Städte und Gemeinden verabschiedet, die dies zur Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität für erforderlich halten.

Im Zusammenhang mit einem solchen Satzungserlass stellen sich jedoch zahlreiche Fragen, u.a. zum Zeitpunkt des Satzungserlasses, zur notwendigen Begründung, zur Frage des Geltungsbereichs einer solchen Satzung sowie zu entschädigungsrechtlichen Fragen infolge möglicher Baurechtseinschränkungen. Um ein Mehr an Rechtssicherheit zu schaffen, sind sowohl der Bayerische Gemeindetag als auch der Bayerische Städtetag in intensiven Dialog mit dem zuständigen Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr (STMB) getreten, wobei einige, aber nicht alle Fragen zu einem Satzungserlass beantwortet werden konnten. Um den Gemeinden beim Satzungserlass bestmöglich zu helfen, haben der Bayerische Gemeindetag und der Bayerische Städtetag ein unverbindliches Muster einer entsprechenden Satzung entworfen. Folgende Punkte wurden im Weiteren geklärt:

Planungs- und Bauausschuss 2021.02.01

1. Die Rechtsgrundlage für einen Satzungserlass tritt **bereits zum 15.01.2021** in Kraft. Aus diesem Grunde wird es möglich sein, eine entsprechende Satzung bereits vor dem Inkrafttreten des neuen, verkürzten Abstandsflächenrechts zu beschließen und bekannt zu machen. Zur Begrenzung möglicher Baurechtseinschränkungen durch eine entsprechende Satzung empfiehlt sich, die gemeindliche Satzung zum 01.02.2021 zeitgleich mit dem Inkrafttreten der BayBO-Novelle in Kraft zu setzen.

2. Eine Vergrößerung der Abstandsflächentiefen mit Blick auf das neue Abstandsflächenrecht kann wohl auch nur durch die neu geschaffene Rechtsgrundlage (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 und 81 Abs. 6a BayBO neu) erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass nur die Tiefe der Abstandsflächen abweichend geregelt werden kann. Es kann nicht von den neuen Berechnungs- und Anrechnungsregelungen der Wandhöhe H, beispielsweise der Anrechnung von Dach und Giebelflächen abgewichen werden. Bei einer Festlegung der Abstandsflächentiefen wie bisher (1 H und 0,5 H im Falle des Schmalseitenprivilegs) kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die neuen Berechnungs- und Anrechnungsregelungen für die Wandhöhe auch größere Abstandsflächen als bisher anfallen.

3. Satzungen auf Grundlage der Bayerischen Bauordnung dürfen keine bodenrechtlichen Bezüge aufweisen, die ausschließlich der Bauleitplanung vorbehalten sind. Dies gilt beispielsweise für klimatische oder siedlungsstrukturelle Zielsetzungen. Wenngleich Art. 81

Abs. 1 Nr. 6 a BayBO neu das Ortsbild als Grund für eine Abstandsflächenverlängerung benennt, wird aufgrund der dazu bestehenden Rechtsprechung davon abgeraten, diesen Gesichtspunkt heranzuziehen. Möglicherweise mit weniger rechtlichen Risiken ist es verbunden, sich auf die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität zu beziehen. Auf dieser Grundlage wurde auch der Vorschlag für eine Begründung der Abstandsflächensatzung formuliert.

4. Der Erlass einer entsprechenden Satzung bedarf der vertieften Prüfung des Geltungsbereichs im jeweiligen Gemeindegebiet, auch hinsichtlich seiner unterschiedlichen Ortsteile, sowie der Tatbestandsvoraussetzungen des Art. 81. Abs. 6a (neu) BayBO. Zumindest dann, wenn nur Teile des Gemeindegebietes umfasst sein sollen, bedarf es einer exakten Definition des Geltungsbereichs durch einen Umgriffsplan. Dieser ist zum Bestandteil der Satzung zu machen. Hierfür ist es erforderlich die konkreten Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere auch das Verhältnis der neu zu erlassenden Satzung zu rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, die die Geltung des Abstandsflächenrechts nach Bayerischer Bauordnung angeordnet haben (auf das Ergebnis und den Beschlussvorschlag der Verwaltung wird verwiesen).

5. Mit Blick auf einen Satzungserlass, dessen Inkrafttreten nach dem 01.02.2021 liegt, ist gegenwärtig nicht absehbar, wie die Rechtsprechung mit möglichen Baurechtseinschränkungen und damit verbundenen Grundstückswertminderungen umgehen wird. Deswegen ist insbesondere bei einem Satzungserlass, dessen Inkrafttreten nach dem 01.02.2021 liegt, auf eine besonders sorgfältige Satzungsbegründung zu achten.

Zur Veranschaulichung hat die Verwaltung verschiedene Skizzen mit unterschiedlichen Varianten entworfen, die dem Sachvortrag als Anlage 2 beiliegen und in der Sitzung näher erläutert werden.

Im Ergebnis wird empfohlen, zunächst den in der Anlage 1 a und 1 b beigefügten Entwurf (1 H und 0,5 H im Falle des Schmalseitenprivilegs) als Satzung zu beschließen und diese zum 01.02.2021 in Kraft zu setzen. In einem weiteren Schritt ist allerdings geplant, das Stadtgebiet näher zu untersuchen und die Abstandsflächen für die verschiedenen Stadtteile, sofern notwendig, individueller zu regeln.

Abschließend kommt das Bauamt zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 a BayBO

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck.

§ 2 Abstandsflächentiefe

Abweichend von Art 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Stadtgebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten und festgesetzten urbanen Gebieten 1 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden S. 1 beachtet.

§ 3 Bebauungspläne

Sofern ein Bebauungsplan, der vor dem 01.02.2021 in Kraft getreten ist, auf die allgemeine Abstandsflächenregelung der BayBO verweist, gelten die Regelungen dieser Satzung. Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft

Fürstenfeldbruck, 28.01.2021
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Erich Raff
Oberbürgermeister

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

Begründung zur Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

Artikel 81 Abs. 1 Nr. 6 a BayBO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets bezweckt oder der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität dient.

Nach Rechtsprechung beschränkt sich die Regelungskompetenz des Bauordnungsrechts bei der abweichenden Bestimmung von Abstandsflächen auf im weiteren Sinne sicherheitsrechtliche Zielsetzungen. Abstandsflächen können zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, zur Sicherstellung von Flächen für Nebenanlagen, zur Herstellung des Wohnfriedens und Sicherstellung des Brandschutzes abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen geregelt werden. In Bezug auf das Ortsbild sind nur gebäudebezogene Regelungen zulässig, die sich mittelbar auf die Gestaltung des Ortsbildes auswirken.

Die Satzung wird im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität erlassen.

Im Gebiet der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck sind nach wie vor viele Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Darüber hinaus sind in Bebauungsplänen zum Teil großzügige Bauräume festgelegt. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der hohe Siedlungsdruck im Stadtgebiet und die immer weiter steigenden Grundstückspreise werden daher dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Damit wird sich die Wohnqualität im Stadtgebiet nachteilig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

Die Wohnqualität ist im Stadtgebiet in vielen Bereichen durch größere Abstande zwischen den Gebäuden geprägt. Gerade im Stadtgebiet werden Wohnformen angeboten, die im städtischen bzw. baulich verdichteten Raum nicht bzw. nur noch selten anzutreffen sind. Das Wohnen ist geprägt durch Abstand zum Nachbarn. Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar, insbesondere auch für Kinder. Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck möchte mit dieser Satzung die Wohnqualität, die durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, erhalten und gegebenenfalls im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken verbessern. Dies führt auch zu einer Verbesserung von Belichtung und Belüftung und Besonnung der Baugrundstucke, gegebenenfalls auch zu einer Verbesserung des Brandschutzes.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Die Stadt möchte für ihr Gebiet höhere Standards als vom Gesetzgeber vorgesehen festlegen.

Die Stadt bezieht in ihre Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und einer Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt. Die Stadt hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in ihrem Gebiet für vorrangig. Dem Gebot der Innenverdichtung kann auch durch ein höheres Maß baulicher Nutzung entsprochen werden,

etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck in ihren Planungen berücksichtigen.

Sofern ein Bebauungsplan, der vor dem 01.02.2021 in Kraft getreten ist, auf die allgemeine Abstandsflächenregelung der BayBO verweist, sollen die Regelungen dieser Satzung gelten.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Stadt dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflachen im gesamten Stadtgebiet anzuordnen. Zwar gibt es im Stadtgebiet unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen. Die oben genannten Ziele sollen aber generell im Stadtgebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Im Einzelfall ist eine Korrektur über Abweichungen möglich. Für die sich insbesondere unterscheidenden Gewerbe-, Kern-, Industrie- und urbanen Gebiete findet die Satzung ohnehin keine Anwendung.

Die Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck ist sich auch bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der gleichzeitig in Kraft tretenden gesetzlichen Verkürzung derselben Auswirkungen auf die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken haben kann und damit auch Eigentümerinteressen nachteilig betroffen werden können. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Stadtgebiet rechtfertigt indes mögliche Eigentumseinschränkungen.

Fürstenfeldbruck, den 28.01.2021
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Erich Raff
Oberbürgermeister

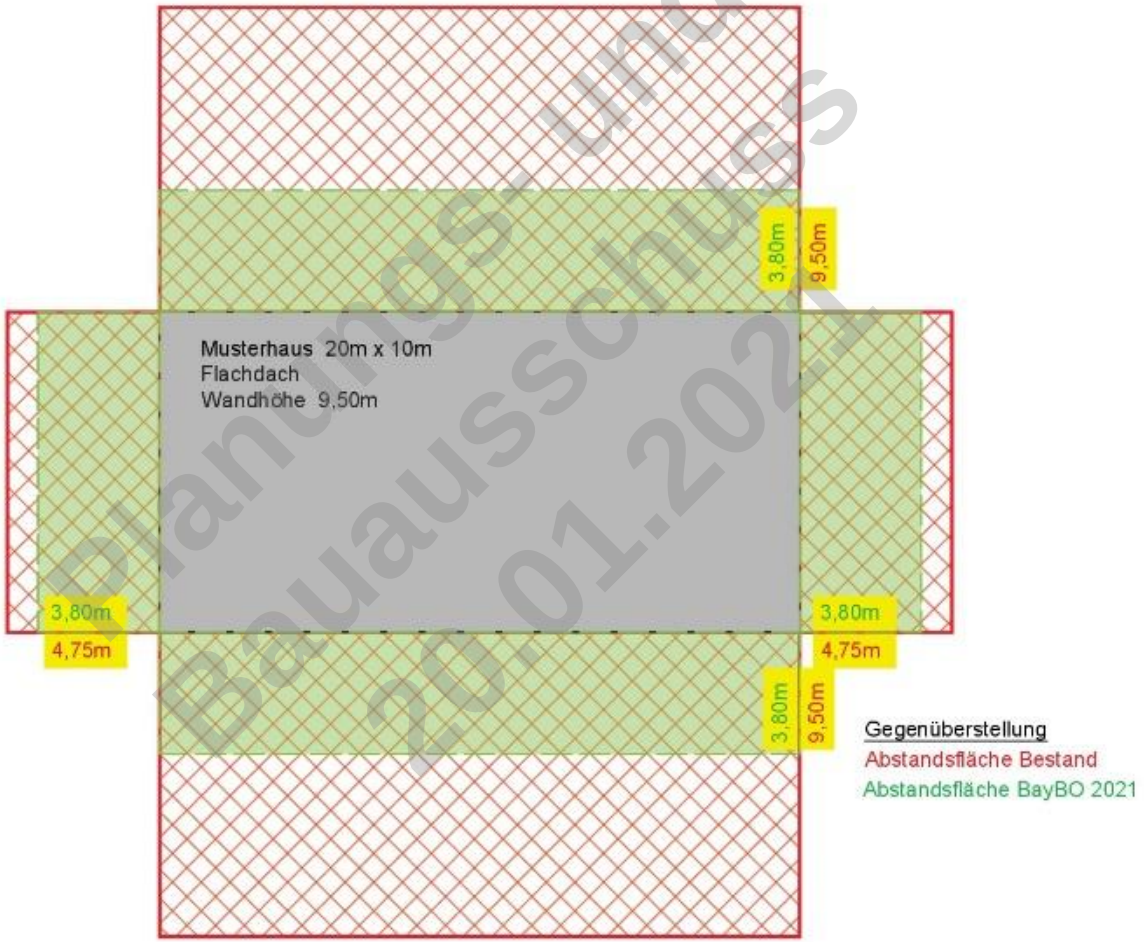
Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

Abstandsflächen

Skizzierungen der verschiedenen Möglichkeiten im Vergleich zum bisherigen Abstandsflächenrecht

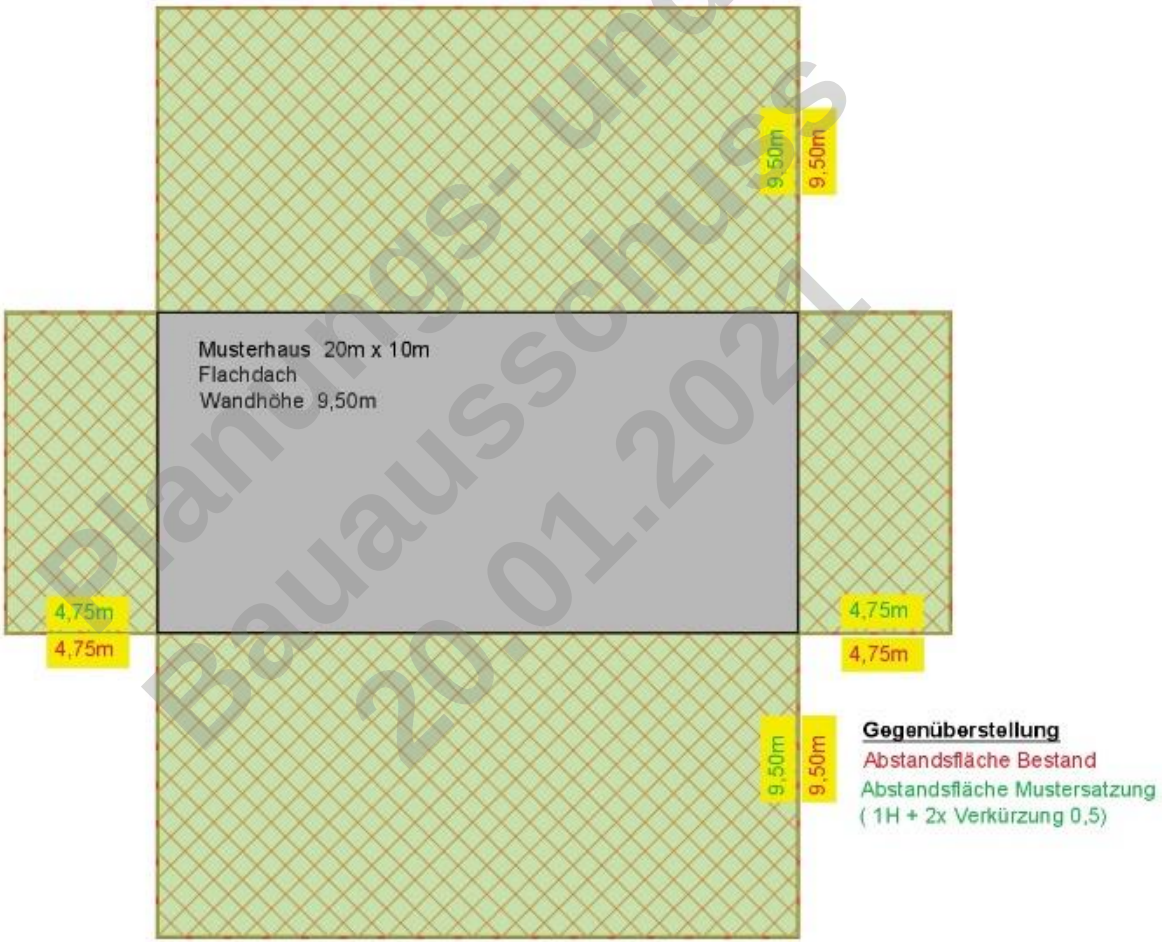
Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

Flachdach - BayBO 2021



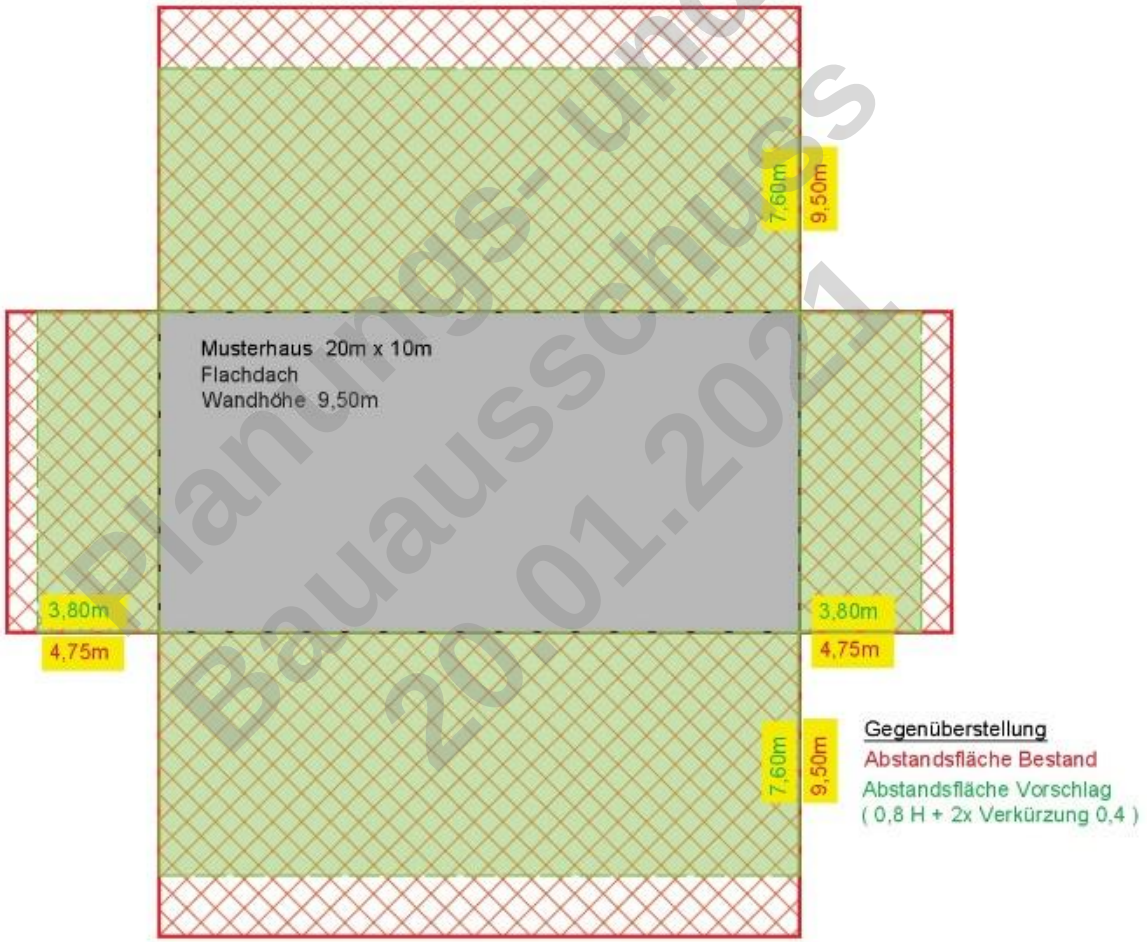
Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

Flachdach – Mustersatzung (=Vorschlag Stadt)



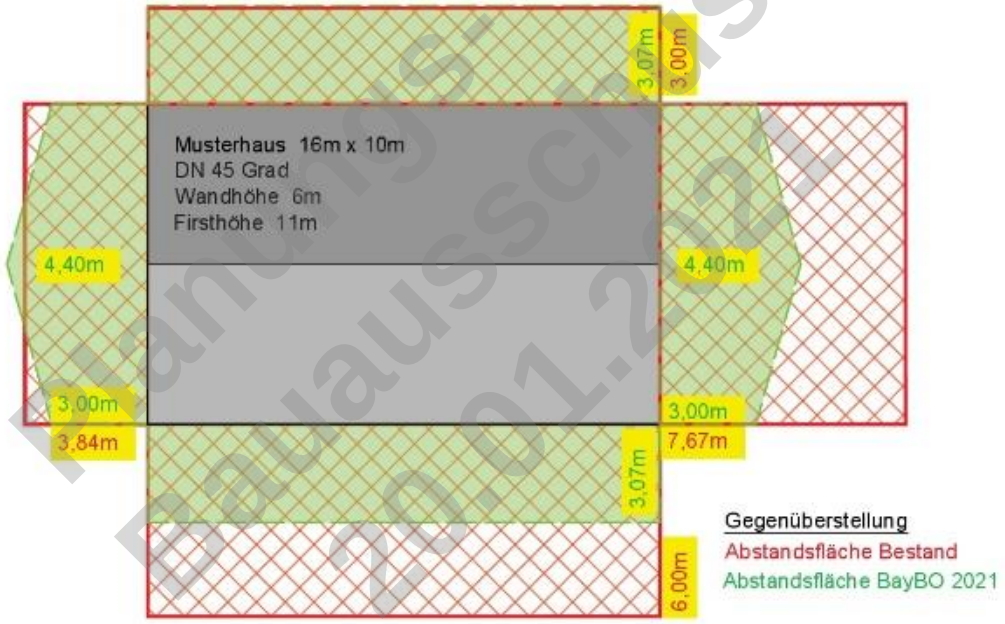
Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

Flachdach – alternatives Satzungsbeispiel



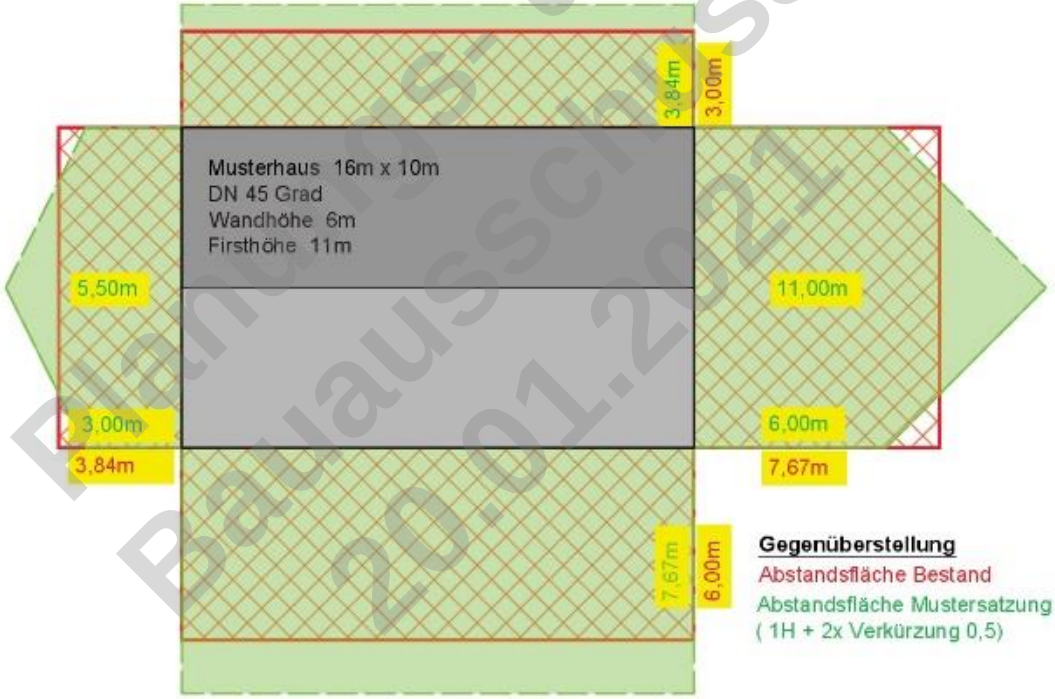
Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

Satteldach – BayBO 2021



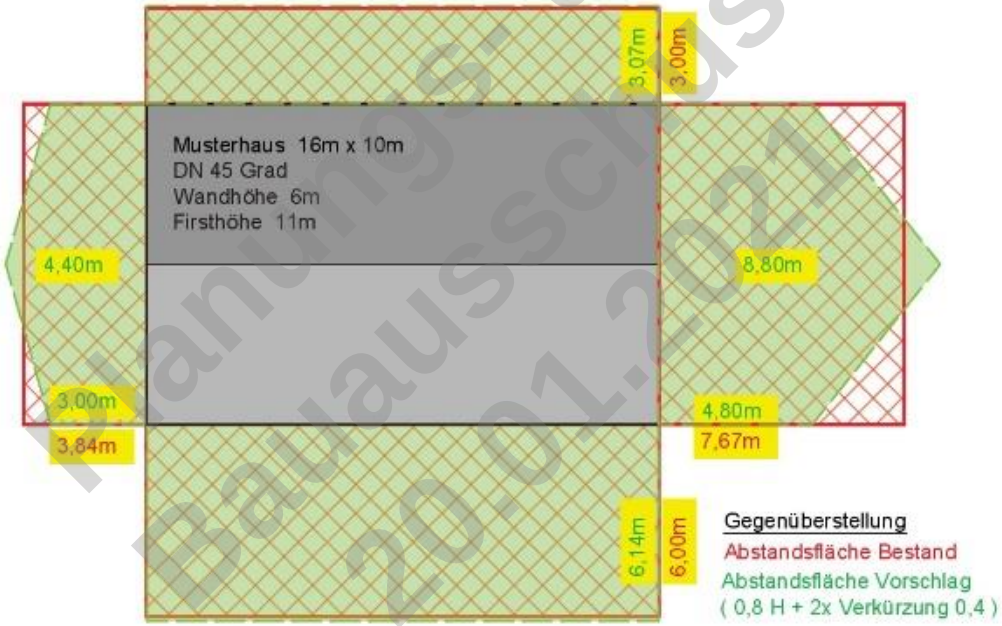
Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

Satteldach – Mustersatzung (=Vorschlag Stadt)



Planung und Bauausschuss 20.01.2021

Satteldach – alternatives Satzungsbeispiel



Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

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:	1. Beschlussbuchauszüge 2. Umgriffsplan im Maßstab 1: 2.000 3. Luftbild im Maßstab 1: 2.000 4. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan im Maßstab 1: 5.000 5. Entwurf zur FNP-Neuaufstellung im Maßstab 1: 5.000

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

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	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

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

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

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 neuzuordnen. 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).

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

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 abzubrechen 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.

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

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 Grundstuck, wie zuvor beschrieben, als Grünfläche dargestellt, die die vorhandene grünräumliche Struktur des Waldfriedhofes 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.

Beratungs- und Baubeschluss 20.12.2021

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

Anlage 1

Auszug
aus der Niederschrift über die
9. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates
vom 27.01.2015

Vorsitzender, Oberbürgermeister:
Herr Klaus Pleil;
Vorsitzender, 2. Bürgermeister:
Herr Erich Raff;
Stadträte:
Herr Herwig Bahner; Herr Erhard Baumann; Herr Tommy Beer; Herr Albert Bosch; Herr Karl Danke; Herr Willi Dräxler; Herr Markus Droth; Herr Prof. Dr. Rolf Eissele; Frau Gabriele Fröhlich; Herr Christian Götz; Herr Jan Halbauer; Herr Philipp Heimerl; Herr Franz Höfelsauer; Frau Beate Hollenbach; Herr Dr. Georg Jakobs; Herr Martin Kellerer; Frau Dr. Birgitta Klemenz; Frau Simone Koch; Herr Dieter Kreis; Frau Hermine Kusch; Herr Axel Lämmle; Herr Andreas Lohde; Herr Franz Neuhierl; Herr Michael Piscitelli; Herr Dieter Pleil; Herr Klaus Quinten; Herr Johann Schilling; Herr Ulrich Schmetz; Herr Walter Schwarz; Herr Christian Stangl; Herr Georg Stockinger; Herr Jens Streifeneder; Herr Dr. Andreas Ströhle; Herr Florian Weber; Frau Irene Weinberg; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 6	**Sachantrag Nr. 16/2014; Verlagerung des städtischen Bauhofes, Erstellung eines Zeit- und Finanzplanes, Durchführung eines Ideen- und Realisierungswettbewerbes**

Der Sachvortrag vom 22.12.2014, Beschlussvorschlag-Nr. 0622/2014 sowie der entsprechende Antrag der CSU-Fraktion vom 27.11.2014, der als Tischvorlage ausgereicht wird, dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Als Antragsteller erhält **Herr StR Lohde** das Wort. Er moniert den unzureichend ausgearbeiteten Sachvortrag der Verwaltung und die Vorgehensweise bei der Abhandlung dieses Antrags. Er empfindet die Verfahrensweise als respektlos gegenüber den Stadträten, aber auch gegenüber den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Bauhofs. Die CSU-Fraktion wünscht sich eine ergebnisoffene Analyse verschiedener Möglichkeiten.

Herr **StR Schwarz** schließt sich weitestgehend den Aussagen von Herrn **StR Lohde** an und weist darauf hin, dass bei einer weitreichenden Entscheidung wie der Bauhofverlagerung eine derart dürftige Darstellung nicht akzeptabel ist. Er bittet zukünftig darum, als Finanzreferent des Stadtrates im Vorfeld beteiligt zu werden.

Herr **OB Pleil** erläutert das geplante Procedere. Dieser Aufgriffsbeschluss soll als Auftrag an die Verwaltung dienen, die Verlagerung des Bauhofs zu prüfen, da es in diesem Bereich mehrere wichtige Gesichtspunkte zu berücksichtigen gibt, insbesondere das Zusammenwirken mit den Friedhofsmitarbeitern und der Untersuchung der Feuerwehr. Außerdem soll mit diesem Beschluss vermieden werden, dass die Verwaltung im Vorfeld umfangreiche Konzepte und Möglichkeiten erarbeitet, die der Stadtrat im Nachhinein ablehnt.

Nach längerer Diskussion Herr stellt **StR Lohde** folgenden Änderungsantrag zum Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beabsichtigt die Verlagerung des städtischen Bauhofs von dem Quartier Auf der Lände auf das an der Landsberger Straße gelegene städtische Grundstück.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Bauhofverlagerung zu prüfen, einen Zeit- und Finanzplan zu erarbeiten und dem Stadtrat vorzulegen.

Herr **StR Neuhierl** stellt den Änderungsantrag die Nr. 3 des Beschlussvorschlages ersatzlos zu streichen.

Frau **StR Dr. Zierl** und Herr **StR Schmetz** sprechen sich für die Änderungsanträge aus.

Die Änderungsanträge werden ohne Gegenstimme angenommen.

Die Stadtratsmitglieder kommen zu folgendem

<u>geänderten Beschlussvorschlag:</u>

1. Der Stadtrat beabsichtigt die Verlagerung des städtischen Bauhofs von dem Quartier Auf der Lände auf das an der Landsberger Straße gelegene städtische Grundstück.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Bauhofverlagerung zu prüfen, einen Zeit- und Finanzplan zu erarbeiten und dem Stadtrat vorzulegen.

Ja-Stimmen: **38**
Nein-Stimmen: **1**

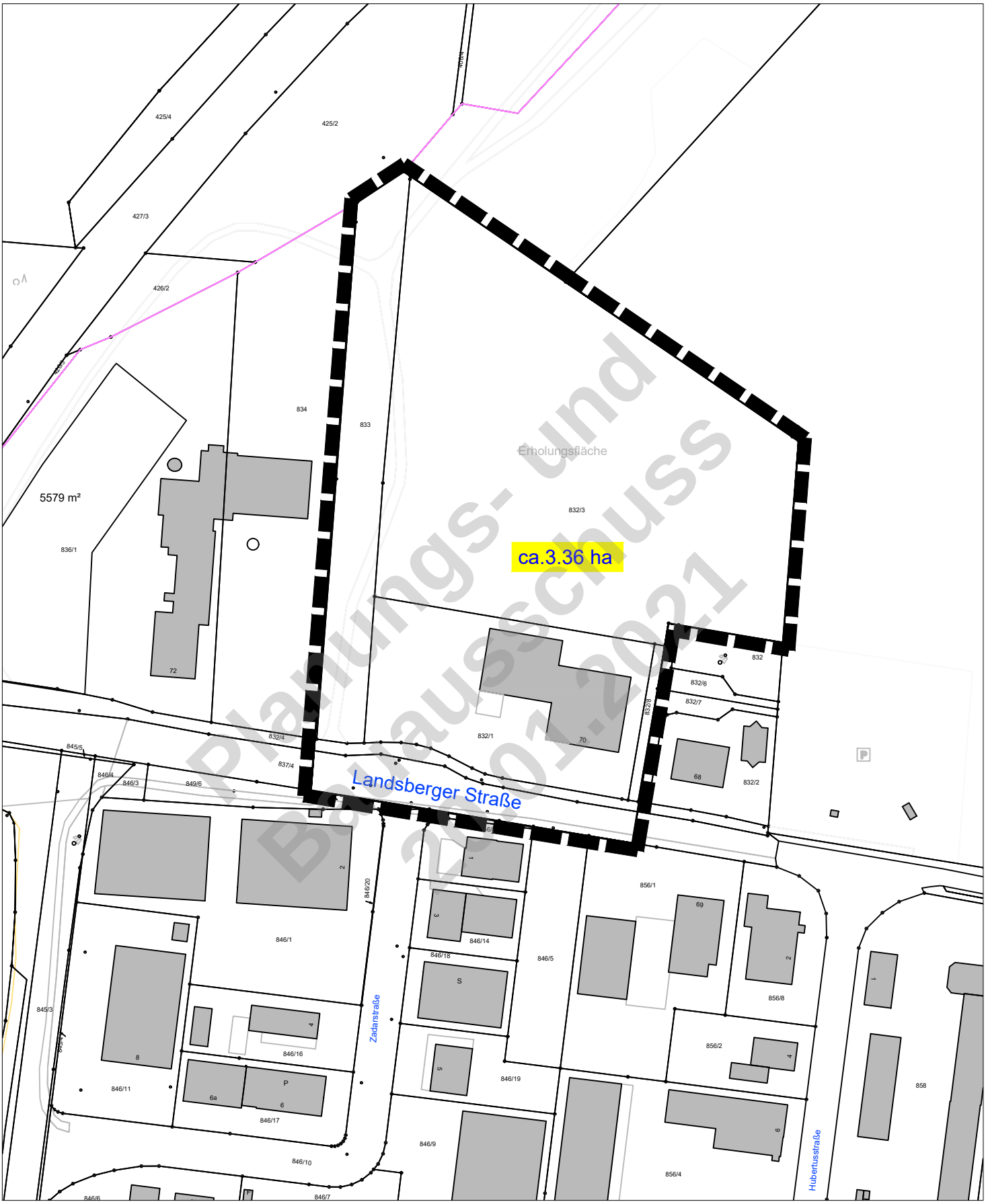
Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 07.01.2021

i.V. STrinkl

Marlene Böck
Protokollführerin

gez. Klaus Pleil
Oberbürgermeister

Bauausschuss 07.01.2021
Planungsbaurecht



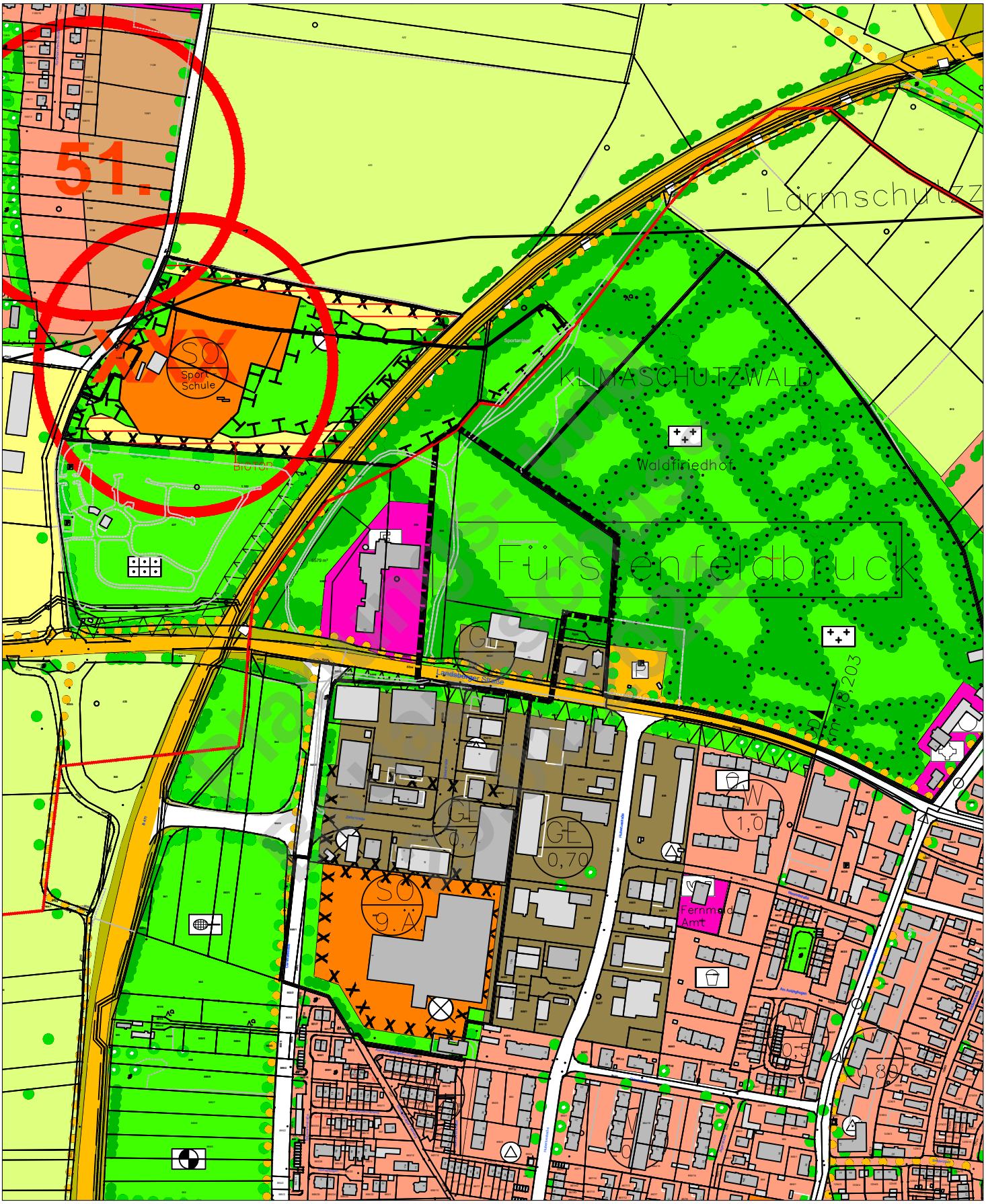
BBP 60/1 Bauhofverlagerung - Umgriffsplan M 1: 2.000

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

BBP 60/1 Bauhofverlagerung
Umgriffsplan mit Luftbild

M 1: 2.000

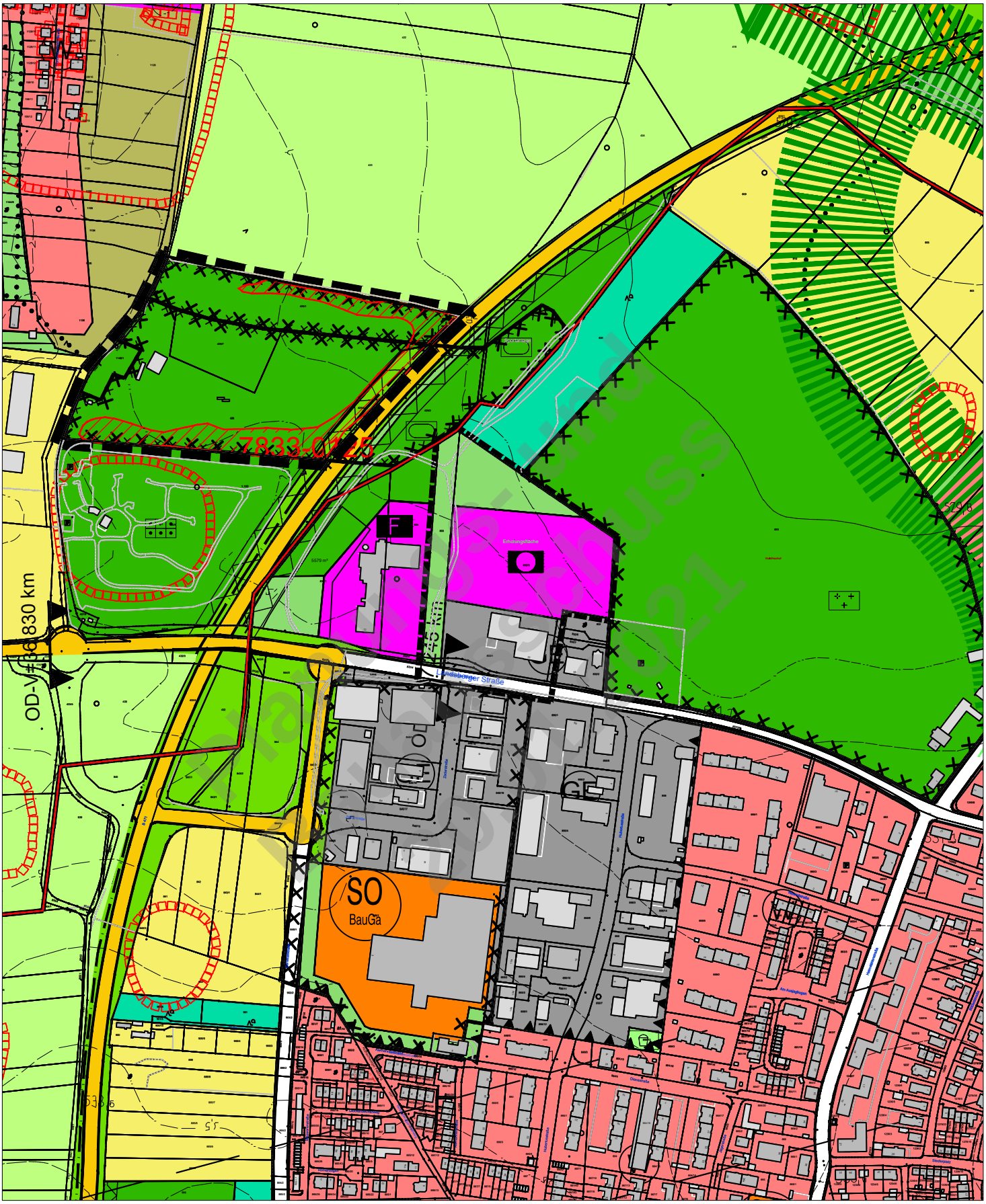
Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021



BBP 60/1 Bauhofverlagerung
Umgriffsplan mit FNP Rechtsverbindlich

M 1: 5.000

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021



BBP 60/1 Bauhofverlagerung
Umgriffsplan mit FNP Neuaufstellung

M 1: 5.000

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2313/2020

9. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Bebauungsplan 60/1- Neubau Bauhof; Aufstellungsbeschluss		
TOP - Nr.	**7**	Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:	dp	Erstelldatum	08.12.2020
Verfasser	Pohl, Daniel	Zuständiges Amt	Amt 4
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	**Planungs- und Bauausschuss**	**Vorberatung**	**20.01.2021**	**Ö**
2	Stadtrat	Entscheidung	26.01.2021	Ö

Anlagen:	1. Beschlussbuchauszüge 2. Umgriffsplan im Maßstab 1: 2.000 3. Luftbild im Maßstab 1: 2.000 4. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan im Maßstab 1 : 5.000 5. Entwurf zur FNP- Neuaufstellung im Maßstab 1 : 5.000

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

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	Planungs- u. Baureferent	Ja/Nein/Kenntnis	Kenntnis
Referent/in	Bosch / CSU	Bauhofrefe-rent	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			€	

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

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 neuzuordnen. 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).

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

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 abzubrechen 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.

Planungs- und Bauausschuss 26.01.2021

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 m² 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.

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

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.

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

Anlage 1

Auszug
aus der Niederschrift über die
9. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates
vom 27.01.2015

Vorsitzender, Oberbürgermeister:
Herr Klaus Pleil;
Vorsitzender, 2. Bürgermeister:
Herr Erich Raff;
Stadträte:
Herr Herwig Bahner; Herr Erhard Baumann; Herr Tommy Beer; Herr Albert Bosch; Herr Karl Danke; Herr Willi Dräxler; Herr Markus Droth; Herr Prof. Dr. Rolf Eissele; Frau Gabriele Fröhlich; Herr Christian Götz; Herr Jan Halbauer; Herr Philipp Heimerl; Herr Franz Höfelsauer; Frau Beate Hollenbach; Herr Dr. Georg Jakobs; Herr Martin Kellerer; Frau Dr. Birgitta Klemenz; Frau Simone Koch; Herr Dieter Kreis; Frau Hermine Kusch; Herr Axel Lämmle; Herr Andreas Lohde; Herr Franz Neuhierl; Herr Michael Piscitelli; Herr Dieter Pleil; Herr Klaus Quinten; Herr Johann Schilling; Herr Ulrich Schmetz; Herr Walter Schwarz; Herr Christian Stangl; Herr Georg Stockinger; Herr Jens Streifeneder; Herr Dr. Andreas Ströhle; Herr Florian Weber; Frau Irene Weinberg; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 6	**Sachantrag Nr. 16/2014; Verlagerung des städtischen Bauhofes, Erstellung eines Zeit- und Finanzplanes, Durchführung eines Ideen- und Realisierungswettbewerbes**

Der Sachvortrag vom 22.12.2014, Beschlussvorschlag-Nr. 0622/2014 sowie der entsprechende Antrag der CSU-Fraktion vom 27.11.2014, der als Tischvorlage ausgereicht wird, dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Als Antragsteller erhält **Herr StR Lohde** das Wort. Er moniert den unzureichend ausgearbeiteten Sachvortrag der Verwaltung und die Vorgehensweise bei der Abhandlung dieses Antrags. Er empfindet die Verfahrensweise als respektlos gegenüber den Stadträten, aber auch gegenüber den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Bauhofs. Die CSU-Fraktion wünscht sich eine ergebnisoffene Analyse verschiedener Möglichkeiten.

Herr **StR Schwarz** schließt sich weitestgehend den Aussagen von Herrn **StR Lohde** an und weist darauf hin, dass bei einer weitreichenden Entscheidung wie der Bauhofverlagerung eine derart dürftige Darstellung nicht akzeptabel ist. Er bittet zukünftig darum, als Finanzreferent des Stadtrates im Vorfeld beteiligt zu werden.

Herr **OB Pleil** erläutert das geplante Procedere. Dieser Aufgriffsbeschluss soll als Auftrag an die Verwaltung dienen, die Verlagerung des Bauhofs zu prüfen, da es in diesem Bereich mehrere wichtige Gesichtspunkte zu berücksichtigen gibt, insbesondere das Zusammenwirken mit den Friedhofsmitarbeitern und der Untersuchung der Feuerwehr. Außerdem soll mit diesem Beschluss vermieden werden, dass die Verwaltung im Vorfeld umfangreiche Konzepte und Möglichkeiten erarbeitet, die der Stadtrat im Nachhinein ablehnt.

Nach längerer Diskussion Herr stellt **StR Lohde** folgenden Änderungsantrag zum Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beabsichtigt die Verlagerung des städtischen Bauhofs von dem Quartier Auf der Lände auf das an der Landsberger Straße gelegene städtische Grundstück.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Bauhofverlagerung zu prüfen, einen Zeit- und Finanzplan zu erarbeiten und dem Stadtrat vorzulegen.

Herr **StR Neuhierl** stellt den Änderungsantrag die Nr. 3 des Beschlussvorschlages ersatzlos zu streichen.

Frau **StR Dr. Zierl** und Herr **StR Schmetz** sprechen sich für die Änderungsanträge aus.

Die Änderungsanträge werden ohne Gegenstimme angenommen.

Die Stadtratsmitglieder kommen zu folgendem

<u>geänderten Beschlussvorschlag:</u>

1. Der Stadtrat beabsichtigt die Verlagerung des städtischen Bauhofs von dem Quartier Auf der Lände auf das an der Landsberger Straße gelegene städtische Grundstück.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Bauhofverlagerung zu prüfen, einen Zeit- und Finanzplan zu erarbeiten und dem Stadtrat vorzulegen.

Ja-Stimmen: **38**
Nein-Stimmen: **1**

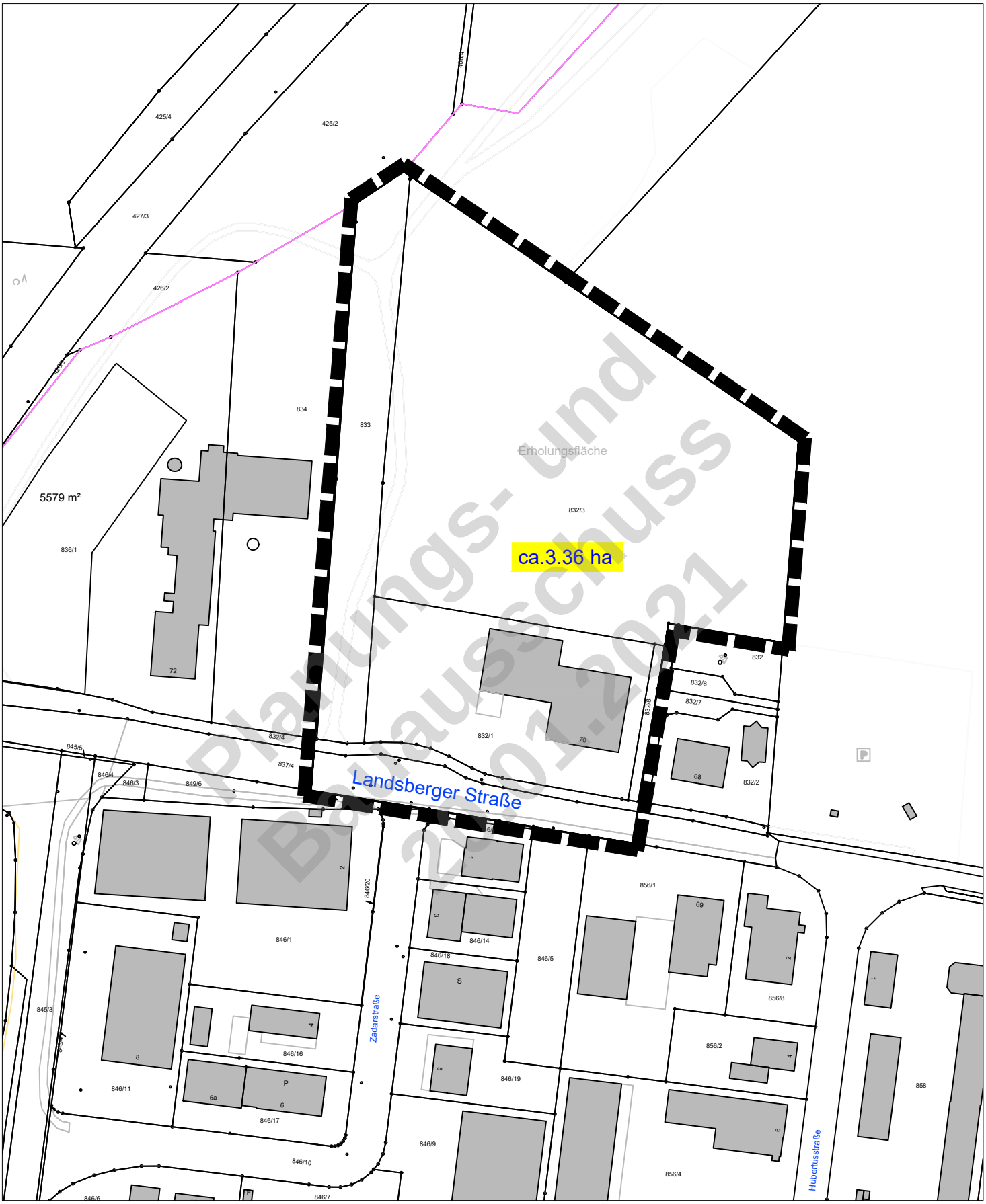
Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 07.01.2021

i.V. STrölß

Marlene Böck
Protokollführerin

gez. Klaus Pleil
Oberbürgermeister

Bauausschuss 07.01.2021
Planungsbaurecht



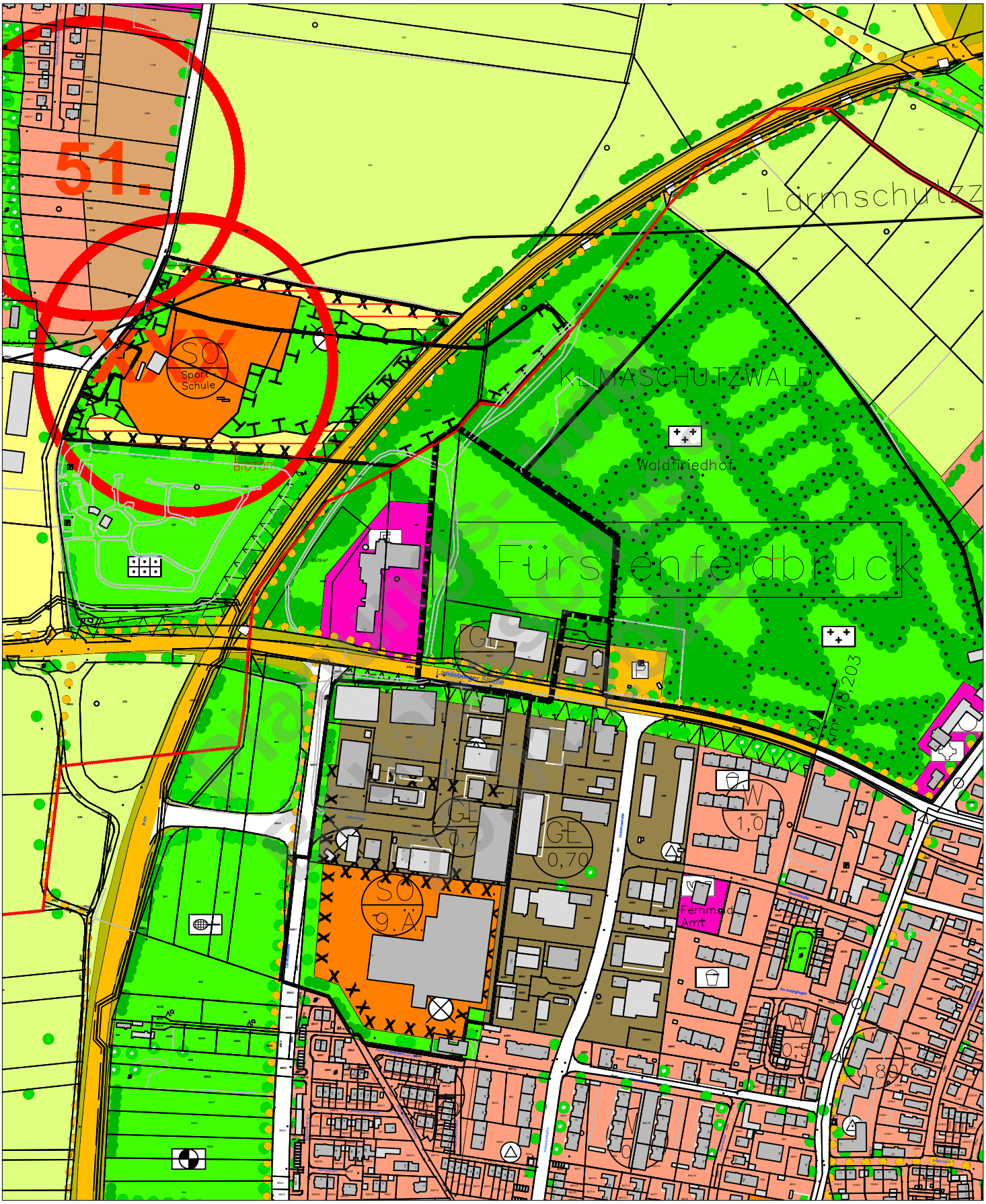
BBP 60/1 Bauhofverlagerung - Umgriffsplan M 1: 2.000

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021

BBP 60/1 Bauhofverlagerung
Umgriffsplan mit Luftbild

M 1: 2.000

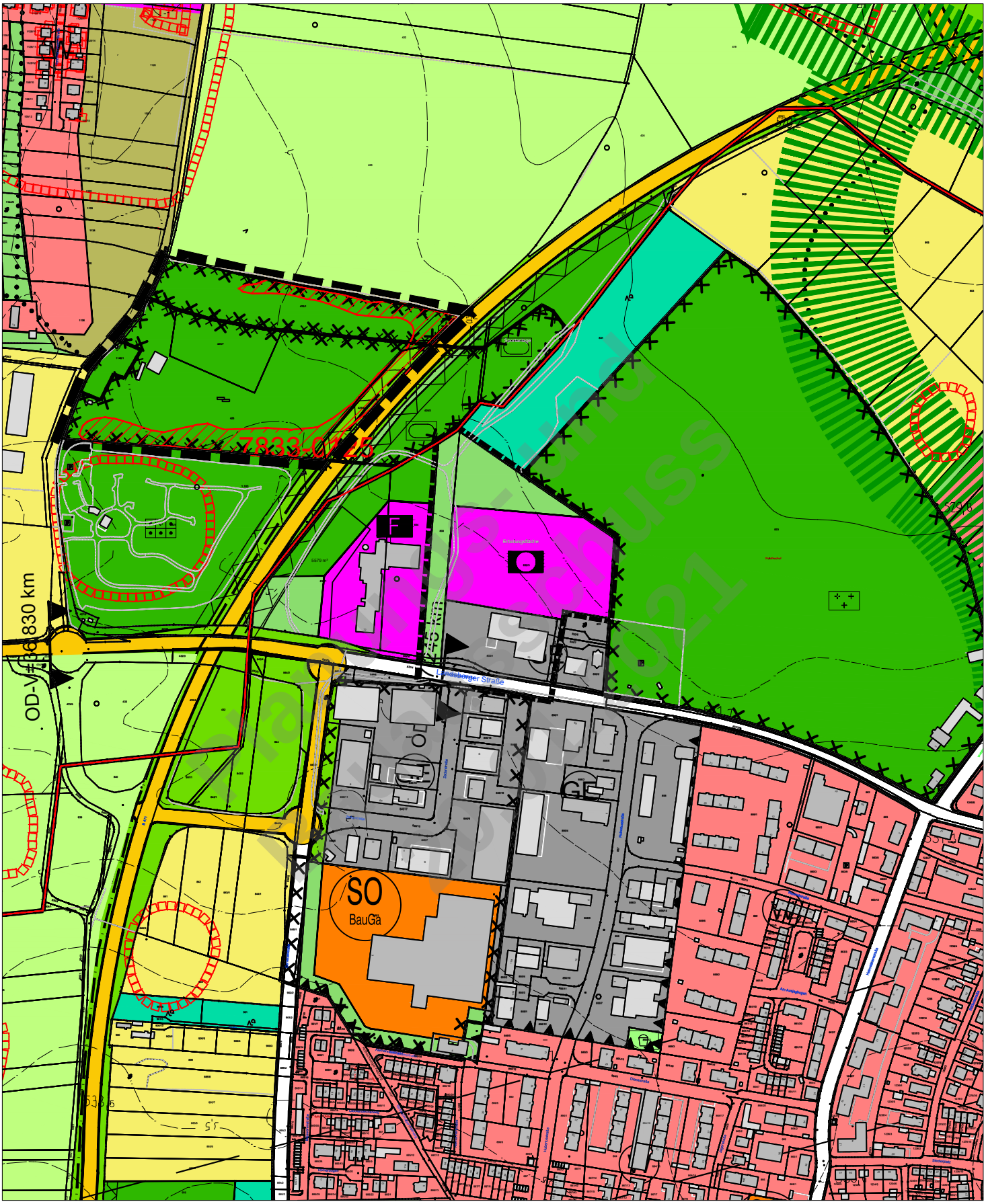
Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021



BBP 60/1 Bauhofverlagerung
Umgriffsplan mit FNP Rechtsverbindlich

M 1: 5.000

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021



BBP 60/1 Bauhofverlagerung
Umgriffsplan mit FNP Neuaufstellung

M 1: 5.000

Planungs- und Bauausschuss 20.01.2021