

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2349/2021

11. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses					
Betreff/Sach-antragsnr.		Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber Ring und Industriestraße“;; Ergebnis des Fachbeirats, Aufstellungsbeschluss, Beschluss Vorentwurf			
TOP - Nr.			Vorlagenstatus öffentlich		
AZ:			Erstelldatum	05.02.2021	
Verfasser		Erber, Elvira	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet		41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		abgesetzt	17.03.2021	Ö
2	Planungs- und Bauausschuss		Vorberatung	14.04.2021	Ö
3	Stadtrat		Entscheidung	27.04.2021	Ö
Anlagen:		1 STR Beschlussbuchauszug vom 25.11.2014 2 PBA Beschlussbuchauszug vom 20.01.2016 3 a PBA Beschlussbuchauszug vom 17.12.2018 3 b Tischvorlage vom 17.12.2018 4 Protokoll der 10. Fachbeiratssitzung vom 28.01.2021 5 Übersicht Prüfaufträge aus den Unterlagen 02 2021 6 Übersicht Planung 2016 zu 2021 7 Lageplan mit Umgriff Geltungsbereich 8 V+E 50 11-1 „Bereich zwischen Kurt Huber Ring und Industrie- straße“; Vorentwurf			

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Die Auffassung des Fachbeirates zur aktuellen Planung wird geteilt.
2. Der im Stadtrat am 25.11.2014 beschlossene Aufstellungsbeschluss, Beschluss Vorentwurf der Bebauungsplanänderung Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße -1. Änderung“ wird aufgehoben.
3. Für den in Anlage 7 dargestellten Bereich wird der Aufstellungsbeschluss für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „V+E Nr. 50/11-1 Bereich zwischen Kurt-Huber Ring und Industriestraße“. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Fortsetzung Seite 2!

4. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag und einen Städtebaulichen Vertrag abzuschließen.
5. Dem vorgestellten Vorentwurf (Anlage 8) wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Vorentwurf trägt das Datum der Sitzung des Stadtrates vom 23.03.2021.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/ <u>Kenntnis</u>		
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			gering		
Finanzielle Auswirkungen			Nein		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung					€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag					€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€	
Folgekosten				€	

Sachvortrag:**1. Bisheriger Verlauf**

Am 30.09.2014 erfolgte im PBA und am 25.11.2014 STR der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße – 1. Änderung“ sowie der Beschluss einen Fachbeirat einzuberufen.

2. Fachbeirat

Der Fachbeirat tagte seit 2015 insgesamt 10 Mal. In der Sitzung des PBA am 20.01.2016 erfolgte ein Beschluss über die bis dato erzielten Ergebnisse aus dem Fachbeirat. Zwischendurch fand ein Eigentümerwechsel statt, welcher erneut ein Zusammentreffen des Fachbeirates notwendig machte. Eine erneute Vorstellung erfolgte in der PBA Sitzung am 17.12.2018 in der Form eines mündlichen Berichtes.

Nach einem weiteren Eigentümerwechsel fanden trotz Coronakrise Ende 2020 / Anfang 2021 drei weitere Fachbeiratssitzungen statt, davon zwei in Form von Videokonferenzen. Die Planung wurde dabei weiterentwickelt. Die nun vorliegende Planung wird von den Mitgliedern des Fachbeirates befürwortet.

Der Fachbeirat war zuletzt wie folgt besetzt:

stimmberechtigte Fachjuroren	1. Herr Prof. Thomas Hammer/ Architekt, München 2. Herr Johannes Mahl/ Landschaftsarchitekt, München 3. Herr Franz Balda/ Architekt, Fürstenfeldbruck 4. Herr Martin Kornacher/ bzw. Herr Johannes Dachselt Stadtbaurat, Stadt Fürstenfeldbruck 5. Herr Thomas Müller/ Klimaschutzbeauftragter, Stadt Fürstenfeldbruck
stimmberechtigte Sachjuroren	2. Herr Stadtrat Christian Stangl/ Grüne, 2. Bürgermeister 3. Herr Stadtrat Hans Schilling/ CSU-Fraktion 4. Herr Dr. Andreas Rothenberger/ BBV-Fraktion 5. Herr Georg Stockinger/ Freie Wähler
Sonstige Teilnehmer	- Herr Oberbürgermeister Erich Raff, - Herr Stadtrat Philipp Heimerl/ SPD, - Frau Stadträtin Zierl/ ÖDP - SG 41 Herr Markus Reize, Frau Elvira Erber - SG 42 Frau Carina Schott - Eigentümer Herr Otto Hien und Herr Peter Emmerling (ISARKIES Wohn- und Gewerbegrund GmbH & Co. KG) - Planerin Frau Dr. Krista Blassy vom Büro PAB Architekten

3. Planung Stand 02/2021:

Der Beschlussbuchauszug der Planungs- und Bauausschuss Sitzung vom 20.01.2016 befindet sich unter der Anlage Nr. 2.

Das Protokoll der letzten Fachbeiratssitzung vom 28.01.2021 liegt als Anlage Nr. 4 dem Sachvortrag bei. Die darin angesprochenen Punkte wurden vom Büro eingearbeitet. Die Mitglieder des Fachbeirates wurden aufgefordert sich bis einschließlich 18.02.2021 zu den überarbeiteten Unterlagen zu äußern und mitzuteilen ob ein weiterer Fachbeirat notwendig werden wird oder nicht. Die Mehrheit der Fachbeiratsmitglieder hatte an der überarbeiteten Planung nichts anzumerken (s. Tabelle / Anhang).

In der Anlage 5 zum Sachvortrag finden Sie eine Übersicht mit Zwischenständen. Im Folgenden gehen wir nur kurz auf die Unterschiede zwischen dem Stand PBA 20.01.2016 und dem Stand 03.02.2021 ein. Es gab Veränderungen in der Nutzung (EG anstatt Biosupermarkt Gewerbe und gewerbliches Wohnen), Zunahme der Geschossfläche, Veränderungen bei der Geschossigkeit (Staffelgeschosse), Gestaltung des Innenhofes sowie der Außenbereiche, Fassadengestaltung. Die Planung ist nun sehr detailliert ausgearbeitet.

Ein paar Ausschnitte aus der Gegenüberstellung (Anlage 6 ausführlicher):

	PBA 20.01.2016	Unterlagen vom 03.02.2021
Dachaufsicht / Geschossigkeit	 keine Dachaufsicht vorhanden	
Lageplan		

Zusammenfassung:

	PBA 20.01.2016	Unterlagen vom 03.02.2021
Abstandsflächen		
Lageplan/ Freiflächen		Hochwertige Gestaltung der Außenflächen, begrünte Fassaden, Carports...
Geschossigkeit	Turm von V auf VII Geschosse	
	Westbaukörper IV -> IV	
	Ostbaukörper IV -> V Staffelgeschoss	
	Nordbaukörper IV -> IV Staffelgeschoss	
Nutzung	EG Biosupermarkt, Kita -> Gewerbe, gewerbliches Wohnen und Kita	
Innenhof	Jetzt höherwertige Gestaltung	
	Jetzt gestalteter Eingangsbereich	
Fassaden		
GF	5.119 qm	5.549 qm
GF Überschreitung	1.609 qm	2.039 qm
GFZ	1,54	1,67

4. Weiteres Verfahren

Am 18.02.2021 ging von der Firma ISARKIES Wohn- und Gewerbegrund GmbH & Co. KG ein Antrag auf einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein. Weiterhin wurde ein Vorentwurf eines Bebauungsplanes eingereicht (s. Anlage 7).

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, auf Grundlage der vorgelegten Planung einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen sowie dem Vorentwurf zuzustimmen. Weiterhin wird empfohlen, die Verwaltung zu beauftragen, hierzu mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag und einen Städtebaulichen Vertrag abzuschließen. Hierzu müssen der bisherige Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss des Vorentwurfs vom 25.11.2014 zum bisherigen Bebauungsplanänderungsverfahren aufgehoben werden.

Es wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen. Nachdem die zulässige Grundfläche unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauungspläne mit engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang über 20.000 m² (jedoch unter 70.000 m²) liegt, wurde die hierfür erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt mit dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

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