

# STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 2435/2021

### 13. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Bebauungsplan Nr. 57/5 "Westlich Hubertusstraße"; Aufstellungsbeschluss			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	41-Zw	Erstelldatum	17.05.2021	
Verfasser	Zweckl, Florian	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	23.06.2021	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	29.06.2021	Ö

Anlagen:	1. Umgriffsplan Aufstellung BBP 57-5 2. Lageplan Änderung FNP Vergleich
----------	--

### Beschlussvorschlag:

#### **Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:**

1. Für das in beiliegendem Lageplan (siehe Anlage 1) bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan Nr. 57/5 „Westlich Hubertusstraße“ aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die nächsten erforderlichen Planungsschritte vorzubereiten und dem Ausschuss zu gegebener Zeit zusammen mit einem entsprechenden Konzept zur Beschlussfassung vorzulegen.

Referent/in	Götz / BBV		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				hoch	
Umweltauswirkungen				gering	
Finanzielle Auswirkungen				Unbekannt	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung			Ja		€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag					€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme					€
Folgekosten					€

## **Sachvortrag:**

### **I. Sachstand**

In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 02.12.2020 wurde das Bauvorhaben „Neubau einer Wohnanlage (51 WE) und TG mit 72 Stpl. und 8 oberirdischen Stpl., Hubertusstraße Fl.-Nr. 886/0, Gem. Fürstenfeldbruck“ behandelt.

Gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 5 b GeschO wurde das Vorhaben zur Kenntnis genommen und aufgrund der städtebaulichen Bedeutung der Einsatz eines Fachbeirates mit den entsprechenden Aufgaben (Klimaneutralität, Verkehr, Fahrräder, Durchwegung etc.) beschlossen.

Es wurde am 28.04.2021 ein erster Fachbeiratstermin durchgeführt, in welchem die o.g. Themengebiete behandelt wurden.

Parallel zur Durchführung des Fachbeirates wurde beschlossen zur Sicherung der städtebaulichen Planungsziele für den übrigen Bereich westlich der Hubertusstraße eine Bauleitplanung einzuleiten.

**Die Verwaltung wurde beauftragt, für den übrigen Bereich südlich der bestehenden Bebauung (Römerbogen), östlich der Cerveteristraße, nördlich der Rothschaiger Straße und westlich der Hubertusstraße sowie im nördlichen Teil westlich des Rothschaiger Feldweges einen Bebauungsplan aufzustellen** (siehe Anlage 1). Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

### **II. Planungsrechtliche Situation**

Das o.g. Baugrundstück Flurnummer 886/0, Gemarkung Fürstenfeldbruck, liegt ebenso wie der o.g. Bereich westlich der Hubertusstraße (siehe Anlage 1) nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es liegt im nicht überplanten Innenbereich und ist demzufolge nach § 34 Baugesetzbuch -BauGB- zu beurteilen. Ein entsprechender Vorbescheid wurde erteilt. Durch die o.g. Planung würde sich bei einer Genehmigung nach § 34 BauGB ggf. eine kleinräumige Veränderung der baurechtlichen Ausgangslage für das Umfeld ergeben. Der Bereich westlich des Rothschaiger Feldwegs wird als Außenbereich nach § 35 BauGB gewertet.

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan (siehe Anlage 2) sieht für den Bereich westlich der Hubertusstraße eine Wohnbaufläche vor, wobei der nördliche Bereich in Verlängerung der Falkenstraße als Grünzone dargestellt ist. In den letzten 20 Jahren ist hier ein erhaltenswerter Bestandswald aufgewachsen. In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes von 2008 ist für das o. g. Grundstück, sowie auf den Flächen südlich davon an der Hubertusstraße bis zur Rothschaiger Straße Wohnbaufläche und für die Flächen nach Westen zur Cerveteristraße Grün- bzw. Waldfläche dargestellt (siehe Anlage 2).

### **III. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Durch den o.g. Sachverhalt erwächst gem. § 1 Abs. 3 BauGB zur Einhaltung der Städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck das städtebauliches Erfordernis zur Aufstellung einer Bauleitplanung.

Mit Stadtratsbeschluss 2020 wurde die Eindämmung der Klimakrise und ihrer schwerwiegenden Folgen, d. h. Klimawandelanpassung als Aufgabe höchster Priorität gewertet. Der Erhalt von innerstädtischen Grün- und Waldflächen ist für Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck von höchster Bedeutung, auch um das selbst gesteckte Ziel der Bilanziellen Klimaneutralität bis 2035 zu erreichen.

Grundsätzliche Hauptziele der Bauleitplanung sind:

- Dauerhafte Sicherung des mittlerweile umfangreichen, erhaltenswerten Baumbestandes (mit Biotopfläche) westlich der Hubertusstraße,
- Dauerhafte Sicherung der Grünflächen (Erholungsflächen) im Übergangsbereich zwischen Bestandsbebauung westlich des Rothschaiger Feldwegs und Wald
- Steuerung einer kontrollierten städtebaulichen Entwicklung im Gesamtbereich mit evtl. einer maßvollen Bebauung westlich anliegend an die Hubertusstraße

#### **IV. Umgriff des Bebauungsplanes**

Planungsumgriff:

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 873/3, 875, 876, 877, 878 und 879/1 Gemarkung Fürstenfeldbruck ganz, sowie eine Teilfläche des Rothschaiger Feldwegs, Fl.-Nr. 887/58, Gemarkung Fürstenfeldbruck und wird folgendermaßen begrenzt:

1. Im Norden von Bestandsbebauung am Römerbogen, Rothschaiger Feldweg und Hubertusstraße;
2. Im Nord-Osten von der noch unbebauten Fläche des unter Kapitel I genannten Bauvorhabens auf Fl.-Nr. 886, Gem. Fürstenfeldbruck
3. Im Osten von den öffentlichen Verkehrsflächen der Hubertusstraße;
4. Im Süden von den öffentlichen Verkehrsflächen der Rothschaiger Straße;
5. Im Westen von den öffentlichen Verkehrsflächen der Cerveteristraße.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. **4,95 ha**.

Eigentumsverhältnisse:

Das Planungsgebiet befindet sich bis auf den Rothschaiger Feldweg in privatem Eigentum.

#### **V. Verfahren**

Für das Bebauungsplanverfahren wird ein Regelverfahren vorgeschlagen. Zeitgleich ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der rechtswirksame Flächennutzungsplan zu ändern (siehe separater Tagesordnungspunkt – Aufstellung Flächennutzungsplan Änderung Nr. 70)

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