STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2502/2021

16. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und 15. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sachantragsnr.	Planungskonzeption Volksfestplatz / Julie-Mayr-Str.; Festlegung Trafostandort, Eckbebauung Philipp-Weiß-Straße - weiteres Vorgehen		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:	41-Rz	Erstelldatum	03.08.2021
Verfasser	Reize, Markus	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 2, Amt 3, Amt 5
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Haupt- und Finanzausschuss	Entscheidung	14.09.2021	Ö
2	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	14.09.2021	Ö

Anlagen:	1. Beschlussbuchauszug PBA 16.10.2019 2. Beschlussbuchauszug STR 29.06.2021 3. Planungskonzept Tor und Platz aus dem Jahr 2019 4. Lageplan Flächenverfügbarkeit 5. Foto Trafostation

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Der Haupt-und Finanzausschuss bzw. der Planungs- und Bauausschuss beschließt:

1. Der Ersatzstandort für die Trafostation in der Julie-Mayr-Straße wird auf die Fläche F im östlichen Bereich des Schulhofs auf der Westseite der Julie-Mayr-Straße zum Schulhof der Grundschule Philipp-Weiß-Straße hin festgelegt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der im Sachvortrag aufgeführten Ziele die Planungskonzeption zu vertiefen und den zuständigen politischen Gremien zur Entscheidung vorzulegen. Ziel ist es, nach Abschluss der Eckbebauung im südlichen Bereich die Julie-Mayr-Straße bis zum Volksfestplatz umzugestalten.

3. Die Eckbebauung im südlichen Bereich der Julie-Mayr-Straße auf den Grundstück Fl.-Nr. 1439/4 und einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1447 (Stadt Fürstenfeldbruck) soll durch ein gemeinsames Bauvorhaben realisiert werden, nach vorherigem Qualitätssicherungsverfahren, wie im Sachvortrag aufgeführt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 1439/4 eine vertragliche Vereinbarung auszuarbeiten und den zuständigen politischen Gremien zur Entscheidung vorzulegen.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Wollenberg, Prof	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			mittel	
Umweltauswirkungen			mittel	
Finanzielle Auswirkungen			Ja	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung			Ja	€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				30.000 €
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				ca. 3,0 Mio. €
Folgekosten	unbekannt			€

Sachvortrag:

1. Sachstand (s. Anlagen 1 bis 3) **:**

In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 16.10.2019 wurde die Verwaltung beauftragt, bei der Vertiefung der Planungsüberlegungen für den Bereich Julie-Mayr-Straße in Bezug auf das Eckgebäude Philipp-Weiss-Straße / Julie-Mayr-Straße den Konzeptvorschlag gemäß Anlage 1 Nr. 8 der Beschlussvorlage Nr. 1782/2019 zu Grunde zu legen. Weiterhin wurde die Verwaltung beauftragt, parallel dazu Vorschläge zu entwickeln, wie die Situation für den Fuß-und Radverkehr in der Julie-Mayr-Straße und in der Philipp-Weiss-Straße verbessert werden kann; dabei sollen möglichst viele Bäume gepflanzt werden. Dem Bauherrn für das Eckgebäude wurde eine Genehmigung nach § 34 BauGB in Aussicht gestellt, sofern ein genehmigungsfähiger Bauantrag eingereicht wird, der sich an dem Konzeptvorschlag gemäß Anlage 1 Nr. 8 der Beschlussvorlage Nr. 1782/2019 orientiert. Sollte dies nicht der Fall sein, hält sich die Stadt offen, in ein Bebauungsplanverfahren einzusteigen (s. Beschlussbuchauszug Anlage 1).

Im Anschluss wurden durch das Immobilienmanagement (SG 24) in Abstimmung mit dem Eigentümer des Grundstück Fl.-Nr. 1439/4 verschiedene Varianten der Umsetzung einer gemeinsamen Bebauung inklusiv einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1447 (Stadt Fürstenfeldbruck) geprüft.
Parallel dazu wurden aus Kostengründen (Reduzierung der Leitungsverlegungskosten in Höhe von ca. 350.000 € netto, bei denen auch die Stadt beteiligt wird) von der Verwaltung in Abstimmungen mit den Stadtwerken unter Zeitdruck ein Alternativstandort für den im o. g. Planungskonzeption vorgeschlagenen Ersatzstandort der Trafostation gesucht. Dabei wurde ein Standort westlich der Julie-Mayr-Straße an der Jahnhalle am Rande des Schulgeländes festgelegt.
In der Sitzung des Stadtrats am 29.06.2021 wurde im Zusammenhang mit der Behandlung des Eilantrags Nr. 056 zur geplanten Versetzung der Trafostation der Tagesordnungspunkt in den Planungs- und Bauausschuss zurückverwiesen (s. Beschlussbuchauszug Anlage 2).

2. Ersatzstandort Trafostation; Flächenverfügbarkeit

In nachfolgender Tabelle wurden nochmals alle Flächen im Bereich der Julie-Mayr-Straße (s. Anlage 4) bezüglich der aktuellen Nutzung und auf Grundlage des Planungskonzepts aus dem Jahr 2019 bezüglich potenzieller Nutzung untersucht und hinsichtlich der Eignung als Ersatzstandort für die bestehende Trafostation bewertet und priorisiert.

Dabei haben sich drei Flächen herauskristallisiert (Flächen A, F und H), die sich grundsätzlich für eine Trafostation eignen. Weitere Standortalternativen kommen aus Sicht der Verwaltung nicht in Betracht, da diese eine Beeinträchtigung der geplanten Nutzungen gemäß Planungskonzept zur Folge hätten.

1. In Fläche A befindet sich im östlichen Randbereich der gemäß dem bisherigen Planungskonzept angedachten Standort nördlich des Volksfestplatzes.
2. Bei Fläche F handelt es sich um den östlichen Bereich des Schulgrundstücks, der gemäß dem bisherigen Planungskonzept als Platzfläche mit Baumbestand vorgesehen ist. Auf dieser Fläche befindet sich im südlichen Bereich zur Jahnhalle hin der in der Stadtratssitzung im Juni diskutierte Alternativstandort. Die o. g. Platzfläche wäre weiterhin möglich, wenn auch in etwas reduzierter Form. Vor dem Hintergrund des Freiflächenbedarfs der Grundschule wird jedoch vorgeschlagen, diese Fläche überwiegend als Schulgelände zu belassen (s. Pkt. 2).
3. Bei Fläche H handelt es sich um den Bereich östlich der Julie-Mayr-Straße zur bestehenden Wohnbebauung hin, der der gemäß dem bisherigen Planungskonzept als Platzfläche mit Bäumen vorgesehen ist.

Fläche	Aktuelle Nutzung	Potenzielle Nutzung	Vorteile	Nachteile	Priorität
A	Grünfläche	Grünfläche, ggf. Trafostation	- Keine Beeinträchtigung des geplanten Platzbereiches im südlichen Bereich der Julie-Mayr-Straße	- hohe Leitungsverlegungskosten - Festlegung auf einen Trassenkorridor in der Julie-Mayr-Straße erforderlich, ohne endgültiges Planungskonzept zu haben - Eingriff in Baumbestand	**3**
B	Festplatz	Festplatz	- keine	- Beeinträchtigung der Festplatznutzung → keine Priorität	**-**
C	Grünfläche	Wohnbaufläche	- keine	- Einschränkung der Verwertbarkeit → keine Priorität	**-**
D	Festplatz	Schule, sonstige bauliche Nutzung	- keine	- Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeit der Schule sowie der sonstigen baulichen Nutzung → keine Priorität	**-**

Fläche	Aktuelle Nutzung	Potenzielle Nutzung	Vorteile	Nachteile	Prio-rität
E	Außenbereich Schule	Außenbereich Schule	- keine	- Einschränkung der Freiflächnenutzung der Schule → keine Priorität	**-**
F	Randbereich Schule	Randbereich Schule, ggf. Trafostation	- geringe Leitungsverlegungskosten - keine Beeinträchtigung der bestehenden Wohnbebauung im Osten sowie der geplanten Bebauung im Eckbereich	- geringe Beeinträchtigung des geplanten Platzbereiches - vergleichsweise geringe Beeinträchtigung der Grundschule Ph.-Weiß - ein Baum entfällt	**1**
G	Straße	Straße / Platz	- keine	- Einschränkung de Verkehrs- und Stadtraums → keine Priorität	**-**
H	Grünfläche	Spielplatz, Mobilitäts-station, ggf. Trafostation	- geringe Leitungsverlegungskosten - keine Beeinträchtigung der Grundschule Philipp-Weiss-Straße - 1 Baumstandort weniger	- geringe Beeinträchtigung des geplanten Platzbereiches - Beeinträchtigung der bestehenden Wohnbebauung im Osten sowie der geplanten Bebauung im Eckbereich	**2**

Tabelle 1 Flächenverfügbarkeit für Trafostation

Im Ergebnis kommt die Verwaltung hinsichtlich der Flächeneignung als Ersatzstandort für die Trafostation zu folgender Priorisierung:

Standort auf Fläche A nördlich des Volksfestplatzes: Priorität 3
Standort auf Fläche F im östlichen Bereich des Schulhofs: Priorität 1 (Empfehlung)
Standort auf Fläche H östlich der Julie-Mayr-Straße: Priorität 2

Ein Foto der bereits bestellten Trafostation mit Holzverschalung ist in Anlage 5 beigefügt.

3. Umfeld Julie-Mayr-Straße bis zum Volksfestplatz

Auf Grundlage des in Anlage 3 beigefügten Planungskonzepts werden bei der Vertiefung der Planungsüberlegungen für die jeweiligen Teilflächen folgende Ziele vorgeschlagen:

Julie-Mayr-Straße

- Verbesserung der Situation für den Fuß-und Radverkehr; Verkehrsberuhigung durch Gestaltung, ggf. Einbahnstraße
- Alleeartiger Charakter mit zusätzlichen Baumreihen
- Platzartige Aufweitung im südlichen Bereich nach Osten hin, mit Spielplatz und Mobilitätsstation, ggf. in Verbindung mit Trafostation

Volksfestplatz

- Festplatz, Parkplatz
- ggf. Verbesserung der Randeingrünung im südlichen und östlichen Bereich
- ggf. Aufwertung der Wegeverbindung Marthabräustraße / Jakob-Groß-Straße (in Nord-Süd-Richtung) durch Baumallee

Grundschule:

- Weitgehender Erhalt der Freiflächen zur Julie-Mayr-Straße hin, so dass kein Flächenverlust durch die ursprünglich vorgeschlagene Platzaufweitung entsteht; Erweiterung des Schulgeländes nach Norden.
- Bauliche Zone im nördlichen Bereich für Erweiterung der Grundschule; Verlegung des bestehenden Vereinsgebäudes, ggf. Integration in sonstige Bebauung östlichen Bereich mit Gemeinbedarfsnutzungen ggf. Wohnen

Aus Sicht der Verwaltung sollte es das Ziel sein, nach Abschluss der Eckbebauung (s. Punkt 4) den südlichen Bereich die Julie-Mayr-Straße bis zum Volksfestplatz umzugestalten.
Es wird vorgeschlagen, aus Zeit- und Kostengründen das Planungsgebiet in einen Realisierungsteil (Bereich Julie-Mayr-Straße) und in einen Ideenteil (Bereich Volksfestplatz) zu gliedern.
Nach ersten groben Schätzungen der Verwaltung ist von folgendem Kostenrahmen für die Freiraumgestaltung (ohne Mobilitätsstation) auszugehen:

- Julie-Mayr-Straße: ca. 2,0 Mio. € brutto incl. Planungskosten (ca. 400.000 €); Nord- und Südteil sind in etwa gleich groß
- Volksfestplatz: ca. 1,0 Mio. € brutto incl. Planungskosten (ca. 50.000 €)
- Zeitschiene: Planung 2023; Umsetzung ab 2024

Die Frage, ob angesichts der Lage im Sanierungsgebiet Volksfestplatz ggf. Städtebaufördermittel in Frage kommen, würde im Zuge der weiteren Planung geprüft.

4. Eckbebauung – Grundsatzbeschluss

Der neue Stadtbaustein im Eckbereich Philipp-Weiss-Straße / Julie-Mayr-Straße soll zusammen mit der Jahnhalle den Eingang zum Volksfestplatz markieren. Dazu wird ein Gebäudeentwurf gesucht, der sich harmonisch in das Umfeld einfügt und zugleich durch eine klare Architektursprache selbstbewusst diesen Ort besetzt.

Es werden Aussagen zu folgenden Themen erwartet:

- Übergang der Wohnnutzung im Erdgeschoss zum öffentlichen Raum
- Materialität und Gliederung der Fassaden
- Integration von Freisitzen in die Fassade. Dabei sind Balkone zu den Straßenseiten ausgeschlossen.
- Auseinandersetzung mit einer in die Umgebung eingepassten Dachgestaltung hinsichtlich Form, Materialität, Nutzbarkeit

Planerische Vorgaben (Eckdaten):

- Baufeld wie bisher (vgl. Planungskonzept), aber Verzicht auf Rücksprung im EG; geringfügige Abweichungen sind möglich, jedoch keine Überschreitungen im Süden und Westen (Gebäudeabstand zur Jahnhalle: 13,0 m)
- Hochbau: zwei Gebäudeteile; Trennung an gemeinsamer Grundstücksgrenze; gemeinschaftliches Treppenhaus mit Aufzuganlage auf Grundstücksgrenze
- Gemeinsame Tiefgarage, TG-Rampe auf Grundstück Fl.-Nr. 1439/4
- Gemeinschaftliche Technikräume im KG
- Reine Wohnnutzung (auch im EG; GRZ 0,5
- Grundfläche (GR): ca. 350 m² (davon Stadt: ca. 190 m)²
- Geschossfläche (GF) ca. 1.350 m² (davon Stadt: ca. 570 m²); GFZ 1,5 (nutzbare; Geschossfläche; wertrelevante GFZ)
- III Vollgeschosse incl. Dachgeschoss;
- EG-Zone zum öffentlichen Raum erhöht (mit Sockel), wegen Einsehbarkeit
- Dachform frei; Vorgabe: Dachterrasse zumindest im östlichen Gebäudeteil
- Zur Straßenseite ausschließlich Loggien.
- Abweichung von städtischer Abstandflächensatzung wird in Aussicht gestellt, sofern sich das Vorhaben gemäß §34 BauGB einfügt.

Technische Vorgaben:

- Energetischer Standard: min. Effizienzhaus KfW 55
- Installation einer Photovoltaik-Anlage ist zu prüfen (Mieterstrom)

5. Qualitätssicherung

Zur Qualitätssicherung wird ein Workshopverfahren vorgeschlagen an dem drei Planungsbüros teilnehmen sollen. Derzeitig haben bereits folgende angefragte Planungsbüros ihre Teilnahme bestätigt:

1. Büro Bodensteiner Fest, München
2. Büro Beer, Bembé Dellinger, Greifenberg
3. Studio Rauch, München

- Die Auslobung erfolgt auf Grundlage der o. g. Ziele. Für die Ausformulierung des Auslobungstextes Wettbewerbsaufgabe Durchführung des Verfahrens incl. Ausformulierung des Auslobungstextes wird ein Planungsbüro beauftragt. Gesamtkosten: ca. 30.000 €; Kostenteilung: 2/3 Stadt, 1/3 Investor
- Fachjury *(angelehnt an Fachbeirat Hubertusstraße):*
    - 5 Fachpreisrichter, davon 3 Externe
    - 4 Sachpreisrichter, davon:
        - Investor (mit Vetorecht)
        - 1 Stadtratsmitglied NN CSU
        - 1 Stadtratsmitglied NN BBV
        - 1 Stadtratsmitglied NN GUL
    - Weitere Teilnehmer (ohne Stimmrecht): Sachverständige Berater, sowie Stadtratsmitglieder als Zuhörer
- Zeitschiene:
    - Auslobung bis Ende Oktober 2021,
    - Abgabe der Planentwürfe bis Ende 2021
    - Fachjury Anfang 2022

Auf Grundlage des Ergebnisses der Fachjury (s. Punkt 5) wird mit dem Eigentümer der Fl.Nr. 1439/4 eine vertragliche Vereinbarung über eine Baukonzession ausgearbeitet und den zuständigen politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

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