

# STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 2635/2022

### 27. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept mit Vorbereitender Untersuchung für das Sanierungsgebiet Innenstadt - Grundsatzbeschluss und Einleitungsbeschluss			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	dw	Erstelldatum	27.01.2022	
Verfasser	Walleit, Daniel	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	43 Stadtentwicklung, Verkehrsplanung, Klimamanagement	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	16.02.2022	Ö
<b>2</b>	<b>Stadtrat</b>	<b>Entscheidung</b>	<b>22.02.2022</b>	<b>Ö</b>

Anlagen:	Anlage 1 – Vorschlag Umgriff Vorbereitende Untersuchung Anlage 2 – Dokumentation Klausurtagung vom 2. / 3. Juli 2021
----------	---

### Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen der Stadtentwicklung für die mittel- und langfristige räumliche Entwicklung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) mit gesamtstädtischer Betrachtung zu erarbeiten
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der im Sachvortrag aufgeführten Ziele eine Leistungsbeschreibung zu erarbeiten und als Grundlage für die europaweite Ausschreibung zu verwenden und diese rechtskonform durchzuführen.
3. Den im Sachvortrag vorgeschlagenen Vergabekriterien wird zugestimmt.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Zeit des Planungsprozesses das Gebäude in der Pucher Straße 6a als Brucker Stadtlabor / Zukunftswerkstatt im Rahmen des Beteiligungskonzeptes zu nutzen.
5. Die Dokumentation der gemeinsamen Klausurtagung vom 2. und 3. Juli 2021 wird zur Kenntnis genommen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, für das in Anlage 1 dargestellte Untersuchungsgebiet auf der Grundlage des § 141 BauGB die Vorbereitende Untersuchung für das Sanierungsgebiet Innenstadt einzuleiten. Die Abstimmung des exakten Umfangs erfolgt mit dem Auftragnehmer. Der Übersichtsplan ist Teil des Beschlusses. Beschlossen wird ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept mit Vorbereitender Untersuchung.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, den Einleitungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen. Es wird u.a. auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB der im VU-Gebiet ansässigen Eigentümer, Mieter, etc. hingewiesen.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Kreis / ÖDP	Ja/Nein/Kenntnis	Ja
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz				hoch
Umweltauswirkungen				hoch
Finanzielle Auswirkungen				Ja
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung			unbekan	€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

## Sachvortrag:

### **I. Aufgaben und Ziele eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes**

Die zentrale Aufgabe der Stadtentwicklung liegt darin, die strategische Steuerung der Gesamtentwicklung der Stadt Fürstenfeldbruck zu gestalten. Die Gesamtentwicklung beinhaltet neben der rein planerischen auch die gesellschaftliche, wirtschaftliche, kulturelle, soziale und ökologische Entwicklung.

Große Herausforderungen sind in diesem Zusammenhang vor allem der Klimawandel, die demographische und soziale Veränderung der Stadtgesellschaft, die Wohnungsnot, die umzusetzende Verkehrswende sowie die angespannten finanziellen Möglichkeiten der Stadt.

Die finanzielle Lage der Stadt macht es erforderlich, Prioritäten zu setzen. Ein geeignetes Steuerungsinstrument für Entscheidungen über Ziele und Schwerpunkte der Politik ist die integrierte Stadtentwicklungsplanung. Schwerpunkt einer vorausschauenden Stadtentwicklungspolitik ist es, die unterschiedlichen Anforderungen und Interessen zu bündeln, die sozialen, ökologischen und ökonomischen Ziele zusammenzuführen und in einem nachhaltigen Stadtentwicklungskonzept miteinander zu verknüpfen. Damit können Aufgaben der kommunalen Daseinsvorsorge und die kommunale Selbstverwaltung gesichert und gestärkt werden.

Fürstenfeldbruck verfügt über eine Vielzahl informeller Planungen, wie der kürzlich fertiggestellte Verkehrsentwicklungsplan, die aktualisierte Demografiestudie, die regionale Entwicklungsstrategie des Landkreises sowie weitere teilräumliche und themenbezogene Entwicklungskonzepte.

Ein bündelndes städtebauliches Konzept für die nachhaltige räumliche Gesamtentwicklung der Stadt liegt allerdings nicht vor. Ein solches gesamträumliches Leitbild und Konzept zur strategischen und langfristigen Steuerung der Stadtentwicklung wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich von verschiedenen Fraktionen gefordert.

Aus den zuvor genannten Gründen soll für die Stadt Fürstenfeldbruck ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet werden, das fachübergreifend Strategien und Leitlinien für die Entwicklung der Gesamtstadt formuliert, respektive bestehende Untersuchungen weiterentwickelt, raumbezogene Entwicklungen perspektivisch aufzeigt und in einem gesamträumlichen Konzept darstellt.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept gilt als zwingend erforderliche Grundlage für zukünftige Zuschüsse über Mittel der Städtebauförderung durch die Regierung von Oberbayern sowie bestimmte Förderungen durch den Bund.

Die Ergebnisse des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes sollen im darauffolgenden Schritt in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung einfließen.

In einer gemeinsamen Klausurtagung des Stadtrates mit Vertretern der Verwaltung wurde bereits am 2. und 3. Juli 2021 über das Integrierte Stadtentwicklungskonzept informiert und der mögliche Planungsprozess skizziert. Schwerpunkt der Veranstaltung war die Festlegung von Handlungsfeldern und die Identifikation neuralgischer

Punkte, bei denen die Stadträtinnen und Stadträte den größten Handlungsbedarf sehen. Die Ergebnisse der Klausurtagung sind in der Anlage 2 dargestellt.

Um dieser zentralen Aufgabe gerecht zu werden, wurde ein neues Sachgebiet 43 geschaffen. Dieses kümmert sich intensiv um alle strategischen Fragen der Stadtentwicklung.

## II. Bestehende und in Aufstellung befindliche informelle Planungen, Leitbilder und Fachkonzepte

Die Stadt Fürstenfeldbruck hat in den vergangenen Jahren verschiedene Planungen erarbeitet die Teile des Stadtgebietes oder teilweise das gesamte Stadtgebiet betreffen. Die wesentlichen Ziele dieser Konzepte und Planungen fließen in das Stadtentwicklungskonzept ein. Planungen, die weiter zurückliegen, müssen kritisch bewertet werden, ob sich die entsprechenden Anforderungen und Rahmenbedingungen in den vergangenen Jahren geändert haben.

### Vorliegende Plangrundlagen (chronologisch)

Planwerk	Planungsbüro	Datum
Verkehrsentwicklungsplan	Gevas, Greencity, Prof. Wulforst	2021
Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung / Projektliste	Stadt Fürstenfeldbruck	2021
Demografiestudie von 2020	Gerz Gutsche Rümenapp	2020
Regionale Entwicklungsstrategie RES	Landratsamt Fürstenfeldbruck	2016
ISEK Entwicklung der westlichen Innenstadt und Gestaltung des Viehmarktplatzes	Skorka	2015
Flächennutzungsplan Neuaufstellung – Entwurf	Stadt Fürstenfeldbruck	2014
Flächenressourcenmanagement + Monitoring	Skorka + Schneider	2005 + 2013
Energienutzungsplan	Stadt Fürstenfeldbruck und TU München	2013
Grüngürtelkonzept Brucker Westen	Stadt Fürstenfeldbruck	2011
Einzelhandelskonzept	Cima	2010
Leben findet Innen statt inkl. Rahmenplan Marktplatz Ost	Skorka, Rockinger und Schneider Landschaftsarchitekten	2008
Dorferneuerungsplan Puch	Planungsbüro Otto Kurz und Uwe Schmidt	2002
Vorbereitende Untersuchungen Innenstadt	Büro Topos	1990

### In Aufstellung befindliche Plangrundlagen

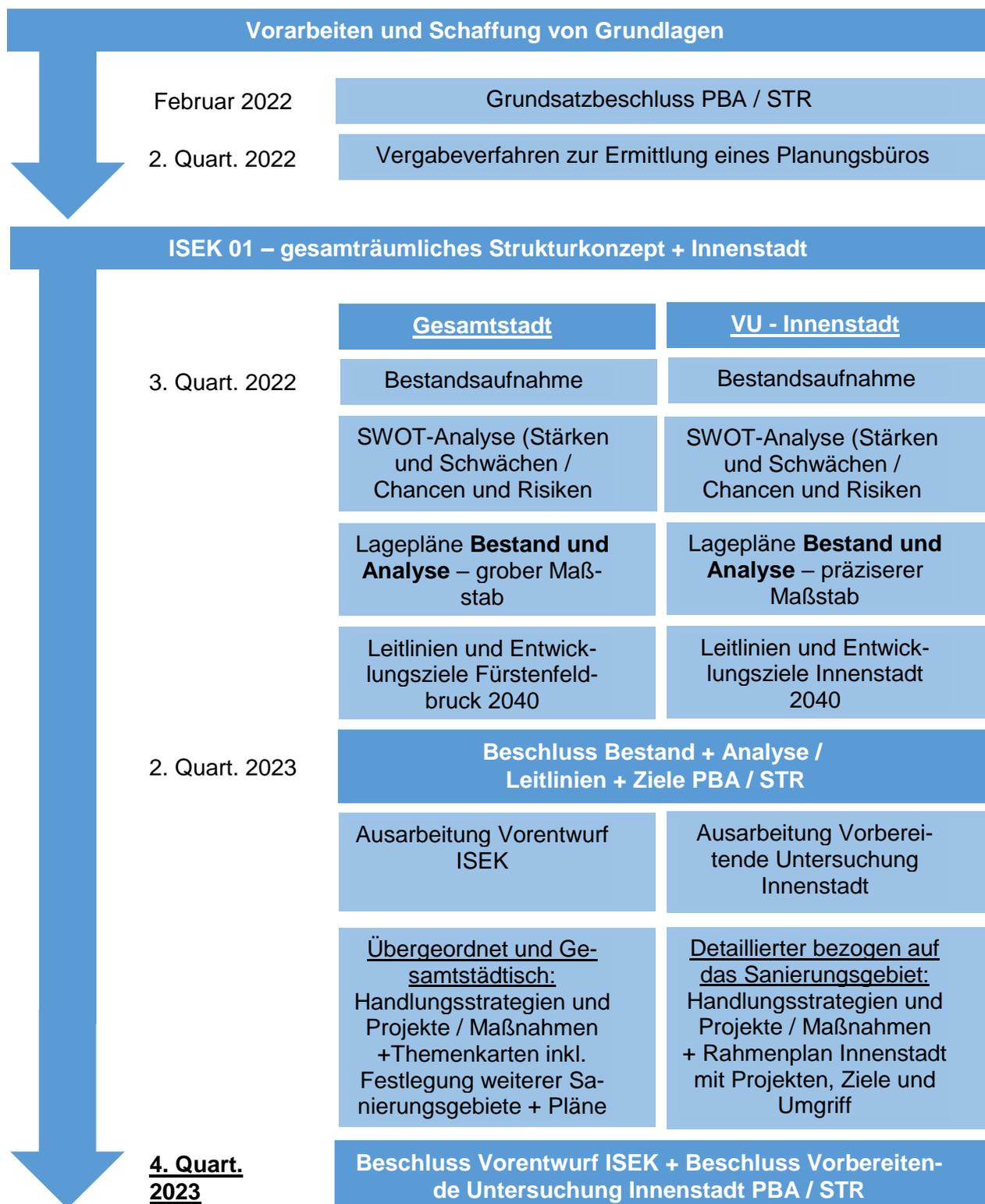
Planwerk	Planungsbüro	Gepl. Fertigstellung
Gewerbeflächenentwicklungskonzept	cima	1. Quartal 2023
Städtebaulicher Ideenwettbewerb Fliegerhorst	Bgsm	2023
Stadtklimaanalyse	N.N.	2023

Die in Aufstellung befindlichen Planungen gelten als maßgebliche Grundlage für die Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes bzw. als wesentlicher Baustein des Konzeptes. Bei der Auftragsvergabe der zuvor genannten Planwerke wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein intensiver Austausch mit dem Planungsbüro des Stadtentwicklungskonzeptes notwendig ist und die Ergebnisse möglichst frühzeitig integriert werden sollen.

### **III. Planungsprozess**

Bei der Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes mit Vorbereitender Untersuchung (VU) handelt es sich um einen mehrjährigen Planungsprozess. Der folgende von der Verwaltung ausgearbeitete Vorschlag des Planungsprozesses entspricht der Vorgehensweise vergleichbarer Kommunen und stellt somit ein mehr oder weniger standardisiertes Verfahren dar.

Das ISEK mit einer Gesamtstädtischen Betrachtung soll für das Untersuchungsgebiet (siehe Anlage 1) eine vertiefende Vorbereitende Untersuchung (VU) erarbeiten. Diese VU ist Grundlage für die Festlegung eines Sanierungsgebietes. Nähere Erläuterungen folgen im Kapitel V.





#### IV. Inhalte eines ISEK

Wesentlicher Bestandteil des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist die auf den Analyseergebnissen bestimmten zentralen Handlungsfelder. Die Festlegung erfolgt mit der Formulierung von Leitlinien und Zielen. Sie umfassen in der Regel differenzierte aber thematisch gebündelte Handlungsfelder, die das Spektrum der kommunal beeinflussbaren Stadtentwicklung in Fürstentfeldbruck abbilden.

Üblicherweise verwenden Kommunen ähnliche Handlungsfelder. Die Verwaltung schlägt bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine Fortentwicklung solcher Handlungsfelder, angepasst an die besonderen Rahmenbedingungen in Fürstentfeldbruck, vor. Zusätzlich werden bereits beispielhafte Darstellungen und Themen für die Bestandsanalyse formuliert.

Diese Vorschläge sind allerdings nicht abschließend und können sich im weiteren Planungsprozess verändern.

**Region und Stadt:** Darstellungen und Ziele aus der Landesplanung. Stadtgrenze und Verflechtungen mit anderen Kommunen.

**Stadtstruktur und Quartiere:** Darstellung von Potentialflächen für Wohnen und Gewerbe, Verkehrsanlagen. Einzelhandel mit Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren. Ausbildung der Ortsränder und Untersuchung der Ortsteile Puch, Aich, Lindach und Gelbenholzen

**Landschaft und Umwelt:** Darstellung von Naturschutzgebieten, Trenngrün, FFH-Gebiete, Regionaler Grünzug, Gewässer, Überschwemmungsgebiete, Ausgleichsflä-

chen Bestand und Potentialflächen (Verbund ökologisch hochwertiger Bereiche), Ruhige Gebiete, Siedlungsflächen, Verkehrsanlagen.

**Klimaschutz und Klimaanpassung:** Kalt- und Frischluftleitbahnen, Wärmeinseln (hohe Versiegelung), Vorhaltebereiche für die Erzeugung erneuerbarer Energie (Windkraft und Photovoltaik), räumliche Verteilung der Sensitivität in Fürstentfeldbruck, Erhalt von klimatisch positiven Raumstrukturen, Aufwertung der aus klimaökologischer Sicht belasteten Siedlungsbereiche, Klimafunktionskarte.

**Grünflächen und Sport:** Darstellen von allgemeinen Grünflächen, Friedhof, Waldflächen, Wasserflächen, bedeutende und zu entwickelnde Grünvernetzungen, Sportanlagen, Freizeitanlagen wie Kletterinsel, Bewegungsparcour, Wander- und Radrouten

**Wohnen und Soziales:** Darstellen von Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Wohnbauflächenpotenziale, Krankenhäuser, Kindertagesstätten, Bedarf an sozialer Infrastruktur, Bereiche mit einem hohen Anteil an Einkommensschwachen / Migrationsanteil und Kulturreichhalt

**Bildung und Kultur:** Differenzierung von Schularten, VHS, Bibliothek, geringe Chance auf Bildungsteilnahme, schwierige soziale Lage, Museen, Veranstaltungsforum, Subkultur, Kino Buchenau, Lichtspielhaus

**Wirtschaft und Tourismus:** Fachhochschule Polizei, Bestand Gewerbeflächen und potenzielle Flächen, Gewerbegebiet mit besonderem Entwicklungsbedarf, Potenzialgebiet Kreativwirtschaft / Kultur, bedeutende Unternehmen, Landwirtschaftliche und Forstwirtschaftliche Flächen, hohe Einzelhandels- und Dienstleistungsdichte, Darstellung der Ein- und Auspendler in und aus den umliegenden Landkreisen und der LHM, Wirtschaftsaffine Infrastruktur, Pucher Meer, Kloster Fürstentfeld, Stadtmuseum

**Mobilität:** Mobilitätsdrehscheibe Buchenau, Bahnhof, Hauptplatz, wichtige Knotenpunkte der Multimodalität, Bushaltestellen und potentielle Bushaltestellen, Radverkehrsverbindungen (auch Potentielle), Hauptverkehrsstraßen

**Innenstadt im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung:** Darstellung öffentlicher Freiräume, stadtbildprägende Gebäudesubstanz, Entwicklungsbereiche (Neuordnung, Nachverdichtung, etc.) und Maßnahmen.

Für diese vorgeschlagenen Handlungsfelder wird das ISEK beispielsweise eine Schwächen-Stärken-Analyse durchführen, Entwicklungsziele definieren, Handlungsschwerpunkte ausmachen und die Umsetzbarkeit durch entsprechende Handlungsstrategien sicherstellen. Abschließend werden Schlüsselprojekte festgelegt und weitere Projekte bzw. Maßnahmen dargestellt.

Zusätzlich sollen im Rahmen des ISEK Potentialflächen und Quartiere identifiziert werden, in denen eine Reduzierung der Abstandsflächen auf das baurechtlich mögliche Mindestmaß von 0,4 H städtebaulich vertretbar erscheint. Daneben wird die Erarbeitung eines Höhenentwicklungskonzeptes erwartet sowie Festlegungen in welchen Bereichen des Stadtgebietes gezielt Nachverdichtung umsetzbar wäre. Weiter soll geprüft werden, wo im Stadtgebiet eine Vorkaufsrechtssatzung, insbesondere zur Schaffung von öffentlich geförderten und anderen sozialen Wohnbauprojekten z. B. Seniorenwohnen, sinnvoll ist.

## V. Überarbeitung der Sanierungssatzungen

Die Sanierungssatzung Innenstadt vom 25. Oktober 1989, in Kraft seit 31.10.1989 sowie die Erweiterung der Sanierungssatzung Innenstadt vom 08.02.2007, in Kraft seit 15.02.2007, und die Sanierungssatzung Volksfestplatz vom 24.06.1998, in Kraft seit 01.07.1998, wurden aufgrund der Überleitungsvorschrift § 235 Abs. 4 BauGB um zwei Jahre bis zum 31.12.2023 verlängert. Ob eine weitere Verlängerung möglich ist, erscheint rechtlich sehr fraglich, was bedeutet, dass diese Satzungen nach dem 31.12.2023 aufzuheben sind. Es ist daher erforderlich, dass bis dahin das Stadtgebiet dahingehend untersucht wird, ob dort weiterhin ein Sanierungsgebiet erforderlich und umsetzbar ist.

Ob die Voraussetzungen für eine Sanierungssatzung vorliegen, wird durch eine sog. vorbereitende Untersuchung gem. § 141 BauGB nachgewiesen (Grundlagenermittlung, Katalog der Qualitäten und Mängel, Ziel und Zweck der Sanierung). Hinzu kommt in der Regel die Aufstellung eines städtebaulichen Rahmenplans, der erforderliche Maßnahmen darstellt. Die Erarbeitung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht ist grundsätzlich erforderlich. Die im § 141 BauGB genannte Vorbereitende Untersuchung kann durch ein ISEK erarbeitet werden.

Wie unter *Punkt III Planungsprozess* dargestellt, schlägt die Verwaltung vor, die Vorbereitende Untersuchung für das Sanierungsgebiet Innenstadt im Rahmen des ISEK parallel erarbeiten zu lassen. Somit könnten ohnehin notwendige Aufgaben wie Bestandsaufnahme, SWOT-Analyse sowie die Erarbeitung von Leitlinien und Entwicklungsziele für den detaillierteren Bereich der Innenstadt mituntersucht werden (s. Anlage 1).

Als Ergebnis wird das Sanierungsgebiet (Umgriff) gem. § 142 Abs. (3) BauGB festgelegt und konkrete Maßnahmen für das Untersuchungsgebiet entwickelt und in einem Rahmenplan dargestellt.

Abschließend ist es Aufgabe des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes weitere Bereiche im Stadtgebiet aufzuzeigen, für die ebenfalls der Erlass einer Sanierungssatzung sinnvoll erscheint.

## VI. Beteiligungsformat

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept hat die Aufgabe auf der Grundlage bestehender städtischer Leitbilder und Ziele raumbezogene Entwicklungen perspektivisch aufzuzeigen sowie Strategien für die Gesamtstadt in Form eines nachhaltigen Leitbildes zu formulieren und in einem gesamträumlichen Konzept darzustellen.

Das ISEK stellt somit die Entscheidungsgrundlage für alle Planungen in den kommenden Jahrzehnten dar, die im Zusammenhang mit der nachhaltigen Gesamtentwicklung der Stadt stehen.

Aufgrund der hohen Bedeutung des ISEK für die Gesamtstadt ist ein zielgerichteter Beteiligungsprozess der Bürgerinnen und Bürger, aber auch der lokalen Akteure, Beiräte, Vereine, und Weiterer zwingend erforderlich. Durch gute Beteiligung lassen sich Betroffene einbinden und für Ziele und Maßnahmen aktivieren.

Auf Ebene des Vergabeverfahrens wird von den Bietern die Ausarbeitung eines Beteiligungsgesamtkonzeptes mit innovativen und zielorientierten Angeboten erwartet. Folgende Formate werden von Seiten der Verwaltung vorgegeben:

**Etablierung eines Stadtlabor / Zukunftswerkstatt:** Die seit kurzem leerstehenden Räumlichkeiten des ehemaligen Schuhgeschäftes in der Pucher Straße 6a befinden sich im Eigentum der Stadt. Hier sollen interessierte Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit haben, ihre Ideen, Wünsche, Anregungen für ein Fürstenfeldbruck im Jahr 2040 während des gesamten Planungsprozesses einbringen zu können. Weiterhin ist vorstellbar, Expertendialoge, Podiumsdiskussionen, Bürgersprechstunden und Weiteres anzubieten.

**Bürgerrat:** Ein zufällig gewähltes Gremium aus 20 Bürgerinnen und Bürgern ohne Vorkenntnisse sollen sich gemeinsam ein bzw. mehrere Themen zur Stadtentwicklung in Fürstenfeldbruck erarbeiten und damit einen Prozess der Meinungsbildung durchlaufen. Diese Meinungsbildung wird anschließend an die Politik und Verwaltung kommuniziert und muss dort wertgeschätzt, betrachtet und argumentativ abgewogen werden. Es wird davon ausgegangen, dass ein Bürgerrat zur Stärkung des demokratischen Verständnisses beiträgt.

**Beteiligung der Nachbarkommunen:** Wie bereits beschrieben, stellt das ISEK die Entscheidungsgrundlage für alle Planungen in den kommenden Jahrzehnten dar. Aufgrund dieser Bedeutung ist die Einbindung der Nachbarkommunen erforderlich.

## VII. Vergabekriterien

Im ersten Schritt erfolgt die europaweite Ausschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes inkl. Vorbereitender Untersuchung mit Bürgerbeteiligung für die Sanierungsgebiete Innenstadt. Hierfür schlägt die Verwaltung folgende Vergabekriterien vor:

Zuschlagskriterien für die Beauftragung		Gewichtung
1.	Honorar	30 %
2.	Referenzprojekte	20%
3.	Darstellung der Methodik und des Gesamtkonzeptes zur Erarbeitung des ISEK mit VU	50 %

## VIII. Weiteres Vorgehen und Kosten

Anhand einer überschlägigen Schätzung werden für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept mit Vorbereitender Untersuchung für die Sanierungsgebiete Innenstadt, Kosten für Planungsprozess, Moderation, Organisation, Beteiligung, Dialogprozess in Höhe von ca. 400.000 € anfallen. Für das laufende Haushaltsjahr 2022 und das kommende wurden bereits jeweils 200.000 € für die Erarbeitung des ISEK eingestellt.

Für den Planungsprozess und zur Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes sind zunächst folgende Arbeitsschritte erforderlich:

- Klärung der Förderfähigkeit des ISEK.
- Ausarbeitung der Leistungsbeschreibung für Planung und Moderation als Grundlage für die europaweite Ausschreibung.
- Durchführung des Vergabeverfahrens und Vorschlag eines qualifizierten Planungsbüros.

Abschließend kommt das Stadtbauamt auf die auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschläge.