

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2533/2021

22. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses					
Betreff/Sach-antragsnr.		Bebauungsplan Nr. 28/9 "GE Neurißfeld"; Aufstellungsbeschluss; Sachantrag Nr. 078 SPD-Fraktion			
TOP - Nr.		Ö 7	Vorlagenstatus öffentlich		
AZ:		41-Zw	Erstelldatum	30.08.2021	
Verfasser		Zweckl, Florian	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet		41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Vorberatung	06.04.2022	Ö
2	Stadtrat		Entscheidung	02.05.2022	Ö
Anlagen:		1. Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss BBP 28-9 2. Luftbild 3. Ausschnitt rechtskräftiger BBP 28-6-1 4. FNP Ausschnitt Rechtswirksam 5. FNP Ausschnitt Neuaufstellung 6. SA-Nr. 078 StR Heimerl Antrag auf Bericht zur Ansiedlung von Betrieben in Fürstenfeldbruck			

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Für das in beiliegendem Lageplan (siehe Anlage 1) bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan Nr. 28/9 „GE Neurißfeld“ 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.

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:

1. Die Behandlung des Sachantrages Nr. 078 „Antrag auf Bericht zur Ansiedlung von Betrieben in Fürstenfeldbruck“ wird hinsichtlich der Flächen zwischen der Bundesstraße B 2 und der Bundesstraße B 471 (3. Beschlusspunkt des Sachantrages) als abgeschlossen betrachtet.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/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			mittel	
Finanzielle Auswirkungen			Unbekannt	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten	unbekannt			€

Sachvortrag:**I. Sachstand****Bauleitplanverfahren:**

Seit längerem existieren Entwicklungsbestrebungen für ein noch unbeplantes Gebiet zwischen der Bundesstraße B 471 und der Bundesstraße B 2, in östlichem Anschluss an einen dort ansässigen KFZ-Händler. Es sollen hier weitere dringend benötigte Gewerbegebietsflächen im nordwestlichen Stadtgebiet von Fürstenfeldbruck ausgewiesen werden (siehe Anlage 2).

Im vorliegenden Fall hat der o.g. KFZ-Händler in Gesprächen mit der Stadt auch signalisiert eine bauliche Optimierung/ Erweiterung des eigenen Gewerbebetriebes anzustreben.

In Vorgesprächen wurde mit den Grundstückseigentümern des noch unbebauten Bereichs und verschiedenen potenziellen Interessenten hierfür bereits Planungsüberlegungen zur Ansiedelung von Gewerbebetrieben unternommen. Es wurde jedoch auf Grund divergenter Anforderungskriterien bisher keine Konkretisierung auf einzelne Betriebe für eine vorhabenbezogene Bauleitplanung erreicht.

Es wird von Teilen der privaten Grundstückseigentümern Gesprächsbereitschaft und eine Kooperationsbereitschaft zur Realisierung einer großräumigen Gewerbeentwicklung signalisiert. Mit den übrigen privaten Grundstückseigentümern wird in laufenden Verhandlungen versucht eine Einigung zu erzielen. Um eine Ungleichbehandlung zum Nachteil der Planungswilligen zu vermeiden, werden die Planungskosten der Bauleitplanung durch die Stadt Fürstenfeldbruck übernommen.

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck möchte nun über einen herkömmlichen Bebauungsplan, sog. „Angebotsbebauungsplan“ trotzdem die Ausweisung neuer, dringendst benötigter Gewerbegebietsflächen im Stadtgebiet einleiten (siehe Anlage 1).

Grundsätzlicher Anlass der Bauleitplanung ist unter anderem der Umstand, dass die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck kurz- bis mittelfristig fast keine freien Gewerbeflächen mehr zur Verfügung stellen kann. Sowohl im Gewerbegebiet Hasenheide, als auch im Gewerbegebiet an der Industriestraße können weitere Flächen auf Grund von langwierigen Grundstücksverhandlungen und Flächenbelastungen nicht bedarfsdeckend entwickelt werden. Es müssen mittlerweile bereits eine Vielzahl von gewerblichen Anfragen zurückgewiesen werden, obwohl diese gemäß der städtischen Bewertungsmatrix für Ansiedlungswünsche für die Stadt interessant gewesen wären.

Zu diesem Themenbereich wurde unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung ein Sachantrag eingereicht (siehe nachfolgend).

Sachantrag Nr. 078:

Der Sachantrag Nr. 078/2020-2026 der SPD-Fraktion ist am 24.01.2022 eingegangen. Gegenstand ist der **„Antrag auf Bericht zur Ansiedlung von Betrieben in Fürstenfeldbruck“** (siehe Anlage 6).

Der Sachantrag beinhaltet folgende Beschlussvorschläge:

1. *In einer gemeinsamen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses werden die derzeit zur Verfügung stehenden Flächen für die Ansiedlung und Erweiterung von Unternehmen in Fürstenfeldbruck dargestellt.*
2. *Im Rahmen dieser Präsentation erfolgt auch die Vorstellung der laufenden Anfragen von erweiterungswilligen Gewerbebetrieben und potentieller Neuansiedlungen.*

3. *Insbesondere soll dabei auf die Flächen zwischen der B2, der B471 und der Wilhelm-Busch-Straße eingegangen werden, die derzeit als gewerblicher Gemeinbedarf im FNP angegeben ist.*

Die Dringlichkeit des Sachantrags wird insbesondere damit begründet, dass neben den „externen“ Ansiedlungswünschen mittlerweile nun auch bereits in Fürstenfeldbruck ansässigen, erweiterungswilligen Betrieben kaum Flächen bereitgestellt werden können. Durch die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze soll neben der dringend benötigten Steigerung des Gewerbesteueraufkommens so auch dem bestehenden negativen Pendlersaldo in Fürstenfeldbruck entgegengewirkt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

- Zu 1.) Es wird auf den Bericht zum Sachantrag Nr. 078 im öffentlichen Teil der gestrigen Haupt- und Finanzausschusssitzung vom 05.04.2022 verwiesen. Grundsätzlich ist zu erklären, dass nur wenige freie städtische und nichtstädtische Flächen für eine größere Gewerbeentwicklung im Stadtgebiet zur Verfügung stehen, hier am ehesten das Gelände der ehem. BayWa/ Hubertusstraße. Auf weiteren bekannten Flächen wie z.B. Cerveteriestraße-West, Kugelfang Ost und Nord, Fraunhoferstraße Süd sowie den im vorliegenden Aufstellungsbeschluss genannten Flächen zwischen B2 und B471 gibt es bereits konkrete Belegungsinteressenten.
- Zu 2.) Hierzu wird auf den Nichtöffentlichen-Teil der gestrigen Haupt- und Finanzausschusssitzung vom 05.04.2022 verwiesen. Hier wurde durch die städtische Wirtschaftsförderung über die derzeitigen Ansiedlungsfragen, die aus Sicht der Verwaltung interessant sind, jedoch mangels geeigneter Flächen nicht angesiedelt werden können berichtet.
- Zu 3.) Die planungsrechtliche Situation zwischen der Bundesstraße B2 und der Bundesstraße B471 wird im nachstehenden Kapitel II des Sachvortrags erläutert. Mit Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wird dieses Areal einer gewerblichen Entwicklung zugeführt. Der Beschlusspunkt des Sachantrages wird somit durch nachfolgendes konkludentes Handeln als abgeschlossen gesehen.

II. Planungsrechtliche Situation zum Bauleitplanverfahren

Für die im nachstehenden Kapitel IV genannten Grundstücke besteht für das westlich Drittel des Geltungsbereichs der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28/6-1 „Areal zwischen B 471 und B 2“ (siehe Anlage 3). Für die direkt östlich daran anschließenden unbebauten Flächen besteht kein Bebauungsplan.

Der nun zur Aufstellung vorgesehene Bebauungsplan Nr. 28/9 „GE Neurißfeld“ wird bei Inkrafttreten innerhalb seines Geltungsbereichs alle früher festgesetzten Bebauungspläne und sonstigen planungsrechtlichen Festlegungen vollständig ersetzen.

Die rechtswirksame Flächennutzungsplan Änderung Nr. 33 vom 02.09.2002 (siehe Anlage 4) zeigt für den vorliegenden Geltungsbereich für das westliche Drittel ein Gewerbegebiet und die östlichen Teil ein Sondergebiet „Gewerblicher Gemeinbedarf“ als Vorhaltungsfläche für eine damals geplante Erweiterung/ Verlagerung des städtischen Bauhofs bzw. der Stadtwerke mit einer räumlichen Konzentration an dieser Stelle. Diese Darstellung ist mittlerweile obsolet, da ein Neubau der Stadtwerke Fürstenfeldbruck an der Cerveteriestraße umgesetzt wurde und der städtische Bauhof an den Waldfriedhof ausgelagert wird.

Eine städtebauliche Entwicklung des noch unbebauten Areals auch hin zu einer gewerblichen Nutzung ist aber seit gut 20 Jahren vorgesehen und in der nichtwirksamen Flächennutzungsplan Neuauflistung bereits so dargestellt (siehe Anlage 5).

Grundsätzlich ist der unbebaute Bereich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten. Im Außenbereich sind Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, eine ausreichende Erschließung gesichert ist oder wenn eine sog. „Privilegierung“ vorliegt. Weder liegt planungsrechtlich aktuell eine Privilegierung noch eine gesicherte Erschließung des Areals vor. Die Aufstellung einer Bauleitplanung zur Schaffung von Baurecht ist somit in diesem Bereich Voraussetzung.

Nach Vorabstimmung mit dem Staatlichen Bauamt ist eine Erschließung der unbebauten Flächen im Bereich des Kreisverkehrs der Bundesstraße B 2 (Augsburger Straße) zum Überführungsbauwerk nach Süden hin über die B 471 (Wilhelm-Busch-Straße) verkehrstechnisch nicht möglich. Eine gesicherte Erschließung der unbebauten Flächen muss im Rahmen einer Bauleitplanung über eine rückwärtige interne Erschließung (Stichstraße mit Wendeplatte) mit einem einzigen zentralen Anschluss an die Augsburger Straße westlich der Aufweitung zum Kreisverkehr der B 2 erfolgen (siehe Anlage 2).

Für den Anschluss des unbebauten Bereichs an den öffentlichen Straßenraum (hier Bundesstraße B 2, Liegenschaften der Bundesstraßenverwaltung) werden voraussichtlich sowohl städtische Liegenschaften, als auch Liegenschaften dreier privater Grundstückseigentümer benötigt. Es wurde bereits von einem der privaten Eigentümer keine Mitwirkungsbereitschaft dazu signalisiert. Diese Fläche ist zur Realisierung der Erschließung des geplanten Gewerbegebietes unabdingbar und auf Grund der verkehrstechnischen Vorgaben alternativlos.

Hierbei ist aber zu sagen, dass grundsätzlich bei der Entwicklung des vorliegenden Areals wahrscheinlich ein sog. amtliches Umlegungsverfahren unumgänglich ist, wobei die einzelnen Grundstücke aufgelöst werden und die Grundstückseigentümer danach entsprechend ihres flächenmäßigen Anteils einen finanziellen Ausgleich erhalten.

III. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 28/9 „GE Neurißfeld“ zum einen der dringenden Nachfrage nach zusätzlichen Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Fürstenfeldbruck langfristig nachzukommen. Zum anderen sind die Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten ortsansässiger Betriebe und die Schaffung von weiteren wohnortnahen Arbeitsplätzen ein grundlegende Ziele der vorliegenden Bauleitplanung.

Durch den o.g. Sachverhalt erwächst der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck gem. § 1 Abs. 3 BauGB zur Regelung der Städtebaulichen Entwicklung die städtebauliche Erforderlichkeit zur Aufstellung einer Bauleitplanung.

Grundsätzliche Hauptziele der Bauleitplanung sind:

- Städtebauliche Entwicklung und Sicherung von Gewerbeansiedelungen im Fürstenfeldbrucker Nordwesten
- Zuführung nicht erschlossener Außenbereichsflächen zu einer baulichen Nutzung
- Ausweisung neuer flexibel anbietbarer Gewerbegebietsflächen im Stadtgebiet
- Schaffung weiterer wohnortnaher Arbeitsplätze

IV. Umgriff des Bebauungsplanes

Planungsumgriff:

Der Geltungsbereich (siehe Anlage 1) des nun zur Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 28/9 „GE Neurißfeld“ umfasst Teilflächen der Fl. Nrn. 394/5, 398 und 935/6, sowie gänzlich die Fl. Nrn. 395/1, 399, 400, 401, 936, 936/1, 937, 938, 939, 940/2 Gemarkung Puch und das Flurstück 774, Gemarkung Fürstenfeldbruck gänzlich.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen umgrenzt:

1. Im Norden von bebauten Mischgebietsflächen (Wohnen und Gewerbe jenseits der Bundesstraße B 2
2. Im Osten von der Wilhelm-Busch-Straße
3. Im Süden von der Bundesstraße B 471
4. Im Westen von bebauten Gewerbegebietsflächen.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. **38.404 m²**.

Eigentumsverhältnisse:

Im Planungsgebiet befinden sich mehrere Flurstücke in privatem Eigentum. Die übrigen Flächen befinden sich im Besitz der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck, bzw. im Besitz der Bundesrepublik Deutschland – Bundesstraßenverwaltung.

V. Verfahren

Für das Bauleitplanverfahren wird ein herkömmlicher Bebauungsplan, ein sog. „Angebotsbebauungsplan“ im Regelverfahren vorgeschlagen. Zeitgleich wird im Parallelverfahren die Aufstellung der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes „GE Neurißfeld“ durchgeführt (siehe separater Tagesordnungspunkt – 71. Änderung des Flächennutzungsplans „GE Neurißfeld“ - Aufstellungsbeschluss). Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

Abschließend kommt das Stadtbauamt zu den auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlägen.