

# STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 2547/2021

### 30. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	71. Änderung des Flächennutzungsplans "GE Neurißfeld"; Aufstellungsbeschluss			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	41-Zw	Erstelldatum	22.09.2021	
Verfasser	Zweckl, Florian	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	06.04.2022	Ö
2	<b>Stadtrat</b>	<b>Entscheidung</b>	<b>02.05.2022</b>	<b>Ö</b>

Anlagen:	1 Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss 71. FNPä 2 Luftbild 3 FNP Ausschnitt Rechtswirksam 4 FNP Ausschnitt Neuaufstellung
----------	---

### Beschlussvorschlag:

#### Der Stadtrat beschließt:

1. Für das in beiliegendem Lageplan (siehe Anlage 1) bezeichnete Gebiet wird die 71. Änderung des Flächennutzungsplans „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.

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	
Klimarelevanz			hoch	
Umweltauswirkungen			mittel	
Finanzielle Auswirkungen			Unbekannt	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

## **Sachvortrag:**

### **I. Sachstand**

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 für diesen Bereich eine Bauleitplanung mit gleitzeitiger Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes („Parallelverfahren“) aufstellen um der Nachfrage nach dringendst benötigten Gewerbegebietsflächen im Stadtgebiet gerecht zu werden (siehe Anlage 1).

### **II. Planungsrechtliche Situation**

Die rechtswirksame Flächennutzungsplan Änderung Nr. 33 vom 02.09.2002 (siehe Anlage 3) 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 Neuaufstellung bereits so dargestellt (siehe Anlage 4).

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.

### III. Ziel und Zweck der 71. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt mit der Aufstellung einer Bauleitplanung und der Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Darstellung eines Sondergebietes (SO) „Gewerblicher Gemeinbedarf“ als Vorhaltungsfläche für eine ehemals geplante mittlerweile anderweitig umgesetzte Erweiterung/ Verlagerung des städtischen Bauhofs und der Stadtwerke Fürstenfeldbruck soll, wie bereits in der nichtwirksamen Flächennutzungsplan Neuaufstellung von 2008 so dargestellt in ein Gewerbegebiet (GE) geändert werden.

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.

### IV. Umgriff der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes

#### Planungsumgriff:

Der Geltungsbereich (siehe Anlage 1) der nun zur Aufstellung vorliegenden 71. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans „GE Neurißfeld“ umfasst Teilflächen der Fl. Nrn. 394/5, 399, 401 und 935/6, sowie die Fl. Nrn. 400, , 936, 936/1, 937, 938, 939, 940/2 Gemarkung Puch und das Flurstück 774, Gemarkung Fürstenfeldbruck vollständig.

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. **2,51 ha**.

#### 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 Regelverfahren vorgeschlagen. Zeitgleich wird im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28/9 „GE Neurißfeld“ durchgeführt (siehe separater Tagesordnungspunkt – Bebauungsplan Nr. 28/9 „GE Neurißfeld“ - Aufstellungsbeschluss). Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

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