

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2726/2022

23. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

| | | | | |
|-------------------------|---|--|----------------|----------|
| Betreff/Sach-antragsnr. | Bebauungsplan Nr. 94/3k-2 "Kugelfang Nord"; Aufstellungsbeschluss; Billigung Vorentwurf | | | |
| TOP - Nr. | Ö 7 | Vorlagenstatus | öffentlich | |
| AZ: | 41-Zw | Erstelldatum | 26.04.2022 | |
| 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 | 25.05.2022 | Ö |
| 2 | Stadtrat | Entscheidung | 01.06.2022 | Ö |

| | |
|----------|--|
| Anlagen: | 1 Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss BBP 94-3k-2 2 BBP 94-3k-1_Endfass Plan_Stand 120605 3 FNP Ausschnitt Rechtswirksam 4 FNP Ausschnitt Neuaufstellung 5 BBP 94-3k-2_Vorentwurf_Plan_Satzung 6 BBP 94-3k-2_Vorentwurf_Begründung 7 BBP 94-3k-2_Gutachten_MBBM_M161815_01 |
|----------|--|

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Für das in beiliegendem Lageplan dargestellte Gebiet (siehe Anlage 1) wird der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord „Nr. 94/3k-2 - Kugelfang Nord“ aufgestellt.
2. Dem vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplans wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des in der Planungs- und Bauausschusssitzung gezeigten Bebauungsplan Vorentwurfs und nach vorliegender Unterschrift des ersten städtebaulichen Vertrags durch die vom Baurecht Begünstigten die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans trägt das Datum der Sitzung des Stadtrates, den 01.06.2022.

| | | | | |
|---------------------------------------|------------|--|------------------|---|
| 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 | | | mittel | |
| Umweltauswirkungen | | | gering | |
| Finanzielle Auswirkungen | | | Unbekannt | |
| Haushaltsmittel stehen zur Verfügung | | | | € |
| Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag | | | | € |
| Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme | | | | € |
| Folgekosten | | | | € |

Sachvortrag:

I. Sachstand

Seit längerem existieren Entwicklungsbestrebungen das bestehende Gewerbegebiet „Am Kugelfang“ / „Carl-von-Linde-Straße“ nach Nord hin bis zur Stadtgrenze zu erweitern und zu einem städtebaulichen Abschluss zu bringen. Auf Grund bis dato nicht vorhandener Grundstücksverfügbarkeiten und keiner Entwicklungsbereitschaft der privaten Eigentümer war eine Entwicklung bisher nicht möglich.

Die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Hasenheide Nord mbH & Co. KG konnte nun zumindest die westlichen beiden unbebauten Flurstücke erwerben und möchte diese zusammen mit der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck entwickeln. Für die übrigen, nach Osten hin anschließenden Grundstücke in privater Hand wurde zum jetzigen Zeitpunkt keine Entwicklungsbereitschaft signalisiert.

Grundsätzlich soll entsprechend der nun im Parallelverfahren aufgestellten 72. Flächennutzungsplan Änderung (siehe separater Tagesordnungspunkt – 72. Änderung des Flächennutzungsplans Hasenheide Nord – „Kugelfang-Nord“ – Aufstellungsbeschluss; Billigung Vorentwurf) jedoch langfristig die o.g. städtebauliche Entwicklung für den Gesamtbereich nördlich des Gewerbegebietes „Carl-von-Linde-Straße“ bis zum östlich angrenzenden Grünzug erfolgen. Weitere konkrete Entwicklungsmöglichkeiten über eine verbindliche Bauleitplanung werden so jetzt bereits auf Flächennutzungsplanebene vorbereitet.

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

II. Planungsrechtliche Situation zum Bauleitplanverfahren

Für die im nachstehenden Kapitel IV genannten Grundstücke besteht überwiegend kein Bebauungsplan. Der Südrand des gegenständlichen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord „Nr. 94/3k-2 - Kugelfang Nord“ überschneidet sich im Bereich der Erschließung geringfügig mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord-West „Nr. 94/3k-1“ (siehe Anlage 2).

Der nun zur Aufstellung vorgesehene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord „Nr. 94/3k-2 - Kugelfang Nord“ wird bei Inkrafttreten innerhalb seines Geltungsbereichs (siehe Anlage 1) alle früher festgesetzten Bebauungspläne und sonstigen planungsrechtlichen Festlegungen vollständig ersetzen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 1983 (siehe Anlage 3) stellt im vorliegenden Geltungsbereich für den südlichen Teil ein Industriegebiet (GI), für den nördlichen Teil Wald („Aufforstung“) und an der Südwestseite eine Grünfläche mit Baumpflanzung dar.

In der nichtwirksamen Flächennutzungsplan Neuaufstellung von 2008 wird der südliche Teilbereich weiterhin als Industriegebiet (GI) dargestellt, der Nordteil und der Westrand als „Allgemeine Grünfläche“ (siehe Anlage 4).

Grundsätzlich ist der im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellte Teil des Geltungsbereichs 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 gesicher-

te Erschließung des Areals vor. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung von Baurecht ist somit in diesem Bereich Voraussetzung.

Nach schriftlicher Rücksprache mit der Regierung von Oberbayern ist auf Grund der „nicht unwesentlichen“ Änderung (ca. 4.500 m² Abweichung der Darstellungen) für die angestrebte Aufstellung des Bebauungsplanes auch eine parallele Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes notwendig.

III. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord „Nr. 94/3k-2 - Kugelfang Nord“ 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 Ziele der vorliegenden Bauleitplanung.

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. Die gewerbliche Entwicklung der letzten Jahre im Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide zeigt, dass das Flächenpotenzial der über die bisherigen Bebauungspläne ausgewiesenen Baugebiete weitgehend erschöpft ist. Es können einzelne, im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen dargestellte und noch „freie“ Flächen aufgrund von Altlasten und Eigentumsverhältnissen keiner weiteren Entwicklung zugeführt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll deshalb auf der Grundlage der 72. Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, das vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide Nord östlich der Straße Am Kugelfang nach Norden bis zur Stadtgrenze zu erweitern, gleichzeitig einen städtebaulich wirksamen Ortsrand nach Norden zu sichern sowie für Ansiedlungsgesuche neue Gewerbeflächen zur Verfügung stellen zu können.

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 Norden
- Erweiterung und nördlicher Abschluss des vorhanden Gewerbegebietes
- Sicherung eines städtebaulich Wirksamen Ortsrandes nach Norden
- Ausweisung neuer flexibel anbietbarer Gewerbegebietsflächen im Stadtgebiet
- Schaffung weiterer wohnortnaher Arbeitsplätze

IV. Bebauungsplan Vorentwurf

Planungsumgriff:

Der Geltungsbereich (siehe Anlage 1) des nun zur Aufstellung vorliegenden Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord „Nr. 94/3k-2 - Kugelfang Nord“ umfasst die Flurnummer 2491/23, 2502 und 2503 ganz, sowie Teilflächen der Flurnummern 2632/10, 2491/15, 2491/17, 2491/18 und 2498 der Gemarkung Fürstenfeldbruck und wird zum jetzigen Zeitpunkt ausschließlich als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) verwendet.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen umgrenzt:

1. Im Norden von FFH-Gebietsflächen im Bereich des ehemaligen Flugfeldes des Fliegerhorsts Fürstenfeldbruck (Maisacher Flur)
2. Im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker) auf Fürstenfeldbrucker Flur
3. Im Süden durch das bestehende Gewerbegebiet an der Carl-von-Linde-Straße (Bebauungsplan Nr. 94/3k-1)
4. Im Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker) auf Maisacher Flur

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. **7.292 m²**.

Eigentumsverhältnisse:

Im Planungsgebiet befindet sich lediglich ein kleinräumiger Randbereich in privatem Eigentum. Die übrigen Flächen befinden sich im Besitz der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck, bzw. in privatem Besitz der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Hasenheide Nord mbH & Co. KG.

Erschließung:

Die Erschließung erfolgt von Südwesten über die Bestandsstraße „Am Kugelfang“. Es wird eine neu festgesetzte Wendefläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche an der Südwest-Ecke des Planungsumgriffs verortet. Bei dem ca. 100 m langen Abschnitt der Straße „Am Kugelfang“ nördlich der Fraunhoferstraße handelt es sich zudem um eine Sackgasse. Durch die Bauleitplanung wird so ein verkehrstechnischer Abschluss des Gewerbegebietes realisiert (siehe Anlage 5).

Bebauungskonzept:

Der Bebauungsplan (siehe Anlage 5) setzt als Gebietskategorie ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO mit einem dem Grundstückszuschnitt geschuldeten, nach Süden zulaufenden, trapezförmigen Baufenster fest. In Weiterführung der bestehenden Gewerbebebauung im Bereich Kugelfang soll der städtebaulichen Randlage des Planungsbereichs Rechnung getragen werden und kein Industriegebiet (GI) festgesetzt werden, insbesondere auch die Beschränkung der Geräuschemissionen betreffend.

Das Maß der Baulichen Nutzung wird entsprechend der umliegenden Gewerbegebiete (im Süden Bebauungsplan Nr.94/3k-1; im Südwesten Bebauungsplan Nr. 96/2) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Baumassenzahl (BMZ) von 4,0 und einer maximalen Wandhöhe (WH) von 7,5 m festgesetzt.

Grünordnung:

Unter Berücksichtigung der nördlichen und westlichen Ortsrandlage zur freien Landschaft hin und des städtebaulichen Abschlusses des Gewerbegebietes ist analog zum Bebauungsplan Nr. 96/2 „Kugelfang West“ eine mind. 10 m breite private Ortsrandeingrünung mit Baumpflanzung vorgesehen (siehe Anlage 5). Richtung Norden werden bewusst zum Schutz der im angrenzenden FFH-Gebiet vorhandenen bodenbrütenden Vögel (Feldlerchen und Wiesenbrüter Vorkommen) keine Großbaumpflanzungen vorgesehen, die zur Vergrämung dieser führen würden (Prädatoren-

Sitzplätze). Der nördliche Rand wird als Übergangs- bzw. als Pufferzone zum FFH-Gebiet als Magerrasenstreifen mit thermophilen Strauchgruppen ausgebildet. An der Südseite wird entsprechend der Darstellungen der 72. Flächennutzungsplan Änderung ebenfalls eine Randeingrünung festgesetzt, die zusammen mit der Eingrünung des südlich anschließenden Gewerbegebietsabschnitts eine mind. 10 m breite Ost-West Grünverbindung/ Gliederung ermöglicht.

V. Verfahren

Für das Bauleitplanverfahren wird ein herkömmlicher Bebauungsplan, ein sog. „Angebotsbebauungsplan“ im Regelverfahren vorgeschlagen. Zeitgleich wird im Parallelverfahren die Aufstellung der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes Hasenheide Nord – „Kugelfang-Nord“ durchgeführt (siehe separater Tagesordnungspunkt – 72. Änderung des Flächennutzungsplans Hasenheide Nord – „Kugelfang-Nord“ – Aufstellungsbeschluss; Billigung Vorentwurf). Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

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