

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2727/2022

23. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		72. Änderung des Flächennutzungsplans "Kugelfang Nord"; Aufstellungsbeschluss; Billigung Vorentwurf			
TOP - Nr.		Ö 8	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 72. FNP 2 FNP Ausschnitt Rechtswirksam 3 FNP Ausschnitt Neuaufstellung 4 72. FNP_VE_Plan 5 72. FNP_VE_Begründung mit UB 6 72. FNP_VE_Planeil_Grünstruktur
----------	--

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Für das in beiliegendem Lageplan dargestellte Gebiet (siehe Anlage 1) wird die 72. Änderung des Flächennutzungsplans „Kugelfang Nord“ aufgestellt.
2. Dem vorgelegten Vorentwurf der 72. Flächennutzungsplanänderung wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des in der Planungs- und Bauausschusssitzung gezeigten Vorentwurfs der 72. Änderung des Flächennutzungsplans 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 der 72. Änderung des Flächennutzungsplans 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	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			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 mittlerweile 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 nun trotz lediglich konkreter Planungsabsichten für die westlichen beiden Flurstücke nördlich des Gewerbegebietes „Carl-von-Linde-Straße“ (siehe separater Tagesordnungspunkt – Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord „Nr. 94/3k-2 - Kugelfang Nord“ – Aufstellungsbeschluss; Billigung Vorentwurf) auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die 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 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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 1983 (siehe Anlage 2) 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 3).

III. Ziel und Zweck der 72. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Änderungsbereich befindet sich nordwestlichen Randbereiches des Industriegebietes Hasenheide Nord im Übergangsbereich zum Ortsteil Lindach im Westen sowie zum ehemaligen Militärflughafen Fliegerhorst FFB (Maisacher Flur) im Norden. Im Räumlichen Entwicklungskonzept (RES) des Landkreises Fürstenfeldbruck wird im Strategieplan FFB 2040 für diesem Bereich eine Grünvernetzung vom Pucher Meer bis zum Fliegerhorst vorgeschlagen, die sich teilweise über die bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen und teilweise bebauten Gewerbeflächen erstreckt. Dies entspricht auch dem seitens der Stadt geplanten Grüngürtel im Brucker Westen und Nordwesten (Beschluss UVS 22.11.2011).

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 und der Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten ortsansässiger Betriebe und die Schaffung von weiteren wohnortnahen Arbeitsplätzen langfristig nachzukommen. Zum anderen soll die Entwicklung nach Norden durch eine Ortsrandausbildung zum ehem. Fliegerhorst begrenzt sowie eine Grünvernetzung nach Süden geschaffen 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. 72. Flächennutzungsplan Änderung Vorentwurf

Planungsumgriff:

Der Geltungsbereich (siehe Anlage 1) der nun zur Aufstellung vorliegenden 72. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans „Kugelfang Nord“ umfasst die Flurnummer 2491/23, 2502, 2503, 2501/2, 2501, 2500, 2499 und 2498 ganz, sowie Teilflächen der Flurnummern 2632/10, 2491/4 und 2491/17 der Gemarkung Fürstenfeldbruck und wird zum jetzigen Zeitpunkt 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 durch den angrenzenden Grünzug
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. **2,12 ha**.

Städtebauliche Konzeption:

Die 72. Flächennutzungsplan Änderung sieht zwei im Geltungsbereich verortete Gewerbegebietsflächen in östlicher und westlicher Aufteilung vor. Diese beiden Gewerbeflächen werden jeweils ringsum von Grünflächen gerahmt (siehe Anlage 3).

Erschließung:

Die Erschließung der westlichen Gewerbefläche soll von Südwesten über die Bestandsstraße „Am Kugelfang“ mit einer neu geplanten Wendeplatte erfolgen. Die östliche Gewerbefläche soll langfristig über einen bereits im Zuge der Bauleitplanung des Gewerbegebietes „Carl-von-Linde-Straße“ vorgesehene Stichstraße erschlossen werden (siehe Anlage 4).

Grünordnung:

Übergeordnetes Ziel ist die Schaffung eines qualifizierten Ortsrandes zur freien Landschaft, sowie die Vernetzung von Grün- und Naturschutzflächen, wie ehemaliger Fliegerhorst, Restbiotope der Hasenheide bis zum „Pucher Meer“.

Um der ursprünglichen Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit einer rund 50 m breiten Grünzone mit „Aufforstung“ weiterhin gerecht zu werden, jedoch trotzdem gut nutzbare Gewerbegebietsflächen zu schaffen, wird die vormals nur am Nordrand angeordnete Grünfläche nun flächengleich um die beiden Gewerbegebietsflächen gelegt bzw. eine breite Nord-Süd-Grünzäsur zwischen den Gewer-

begebietsflächen geschaffen. Zusammen mit der weiterhin vorhandenen nördlichen Ost-West-Grünverbindung und einer südlichen Ost-West-Grünverbindung zwischen dem geplanten Gewerbegebietsabschnitt und dem bestehenden Gewerbegebiet wird eine leistungsfähige Grünvernetzung zwischen dem östlich anschließenden großen Grünzug, den nördlich anschließenden FFH-Gebietsflächen und den Randeingrünungen bzw. der freien Landschaft westlich des Gewerbegebietes Kugelfang-West geschaffen (siehe Anlage 6).

V. Verfahren

Für das Bauleitplanverfahren wird ein Regelverfahren vorgeschlagen. Zeitgleich wird im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord „Nr. 94/3k-2 - Kugelfang Nord“ durchgeführt (siehe separater Tagesordnungspunkt – Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord „Nr. 94/3k-2 - Kugelfang Nord“ – Aufstellungsbeschluss; Billigung Vorentwurf). Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

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