

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2773/2022

24. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Bebauungsplan Nr. 31/1 Eishalle; Aufstellungsbeschluss			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	41-Rz	Erstelldatum	22.06.2022	
Verfasser	Reize, Markus	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	20.07.2022	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	26.07.2022	Ö

Anlagen:	1. Beschlussbuchauszug Stadtrat 29.03.2022 2. Übersichtslageplan mit Luftbild und Geltungsbereich 3. FNP-Ausschnitt Rechtswirksam 4. FNP Ausschnitt Neuaufstellung (Entwurf)
----------	---

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Für das in beiliegendem Lageplan dargestellte Gebiet (siehe Anlage 2) wird der Bebauungsplan Nr. 31/1 „Eishalle“ aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Vorliegen der für den Bebauungsplan relevanten städtebaulichen Rahmenbedingungen einen Bebauungsplan Vorentwurf auszuarbeiten und den zuständigen politischen Gremien zur Entscheidung vorzulegen.
3. Der Aufstellungsbeschluss vom 28.11.1995 für den Bebauungsplan Nr. 31 wird aufgehoben.

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

Sachvortrag:

I. Sachstand

In der **Stadtratssitzung vom 27.10.2020** wurde die Verwaltung beauftragt, den in der Machbarkeitsstudie Eissporthalle vorgeschlagenen Standort 1 westlich des bestehenden Eisstadions primär für weitere Planungsüberlegungen zum Bau der Eishalle zu verwenden. Die Standorte 4 und 6 im Fliegerhorst sollen sekundär als Grundlage der weiteren Planungsüberlegungen dienen.

In der **Stadtratssitzung vom 29.03.2022** wurde im Zusammenhang mit dem Neubau der AmperOase unter anderem beschlossen, die für den Bau einer Eishalle auf dem Gelände des jetzigen Bolzplatzes erforderliche Bauleitplanung vorzubereiten und dem Stadtrat vor der Sommerpause zum Beschluss vorzulegen. Hierbei soll geprüft werden, inwieweit dies nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innentwicklung mit beschleunigtem Verfahren) erfolgen kann (s. Anlage 1).

Derzeit werden im Rahmen eines Arbeitskreises Überlegungen diskutiert, die Eishalle abweichend von u. g. Planungsvorschlag direkt im Anschluss an das bestehende Eisstadion zu situieren, damit ein im Zuge des geplanten Neubaus des Hallenbads (AmperOase) ohnehin für das Eisstadion neu zu errichtendes Technikgebäude zukünftig auch für die Eishalle genutzt werden kann.



Lageplan Machbarkeitsstudie

II. Planungsrechtliche Situation

Für den Bereich des Bauvorhabens (s. Anlage 2) besteht kein Bebauungsplan und ist planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten, so dass ein Planungserfordernis für die Aufstellung einer Bauleitplanung besteht.

Sowohl der rechtswirksame Flächennutzungsplan (siehe Anlage 3) als auch der Entwurf zur Flächennutzungsplan-Neuaufstellung von 2008 (siehe Anlage 4) stellt überwiegend eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ bzw. „Sportan-

lage“ dar. Lediglich im Übergangsbereich zum östlich angrenzenden Eisstadion ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Hallenbad / Eislaufplatz“ bzw. „Sportanlage“ dargestellt. Im Entwurf zur Flächennutzungsplan-Neuaufstellung von 2008 ist gemäß einem Rahmenplan aus dem Jahr 2004 der nördliche Bereich als Parkplatzfläche dargestellt.

III. Bauleitplanverfahren

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern dieser die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel hat.

Ein derartiger Bebauungsplan kommt auf allen Flächen in Betracht, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Grundsätzlich würde auch die Überplanung von Flächen in Betracht kommen, die bereits überplant und daher nach § 30 BauGB zu beurteilen sind. Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB scheiden jedoch für den Bebauungsplan der Innenentwicklung regelmäßig aus, es sei denn, sie befinden sich als „Außenbereichsinseln im Innenbereich“ oder als „Abrundungsflächen“ innerhalb eines Siedlungsbereichs. Nach Kenntnis der Verwaltung ist zudem die Anwendung des § 13a BauGB in Sonderfällen auch im Außenbereich möglich, sofern die prägende umgebende Bebauung ein besonderes städtebauliches Gewicht aufweist. Eine „Innenentwicklung nach außen“ darf jedoch § 13 a BauGB nicht ermöglichen.

Wie bereits unter Kapitel II ausgeführt, befindet sich das Vorhaben planungsrechtlich in einem Bereich zwischen Schöngeisinger Straße und Amper, welcher mit seinen westlich und östlich angrenzenden Nutzungen (Fußballstadion, Eisstadion und Hallenbad) insgesamt als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzuordnen ist. Der Bereich des Vorhabens ist aufgrund der fehlenden prägenden Umschließung nicht als Außenbereichsinsel im Innenbereich einzuordnen. Eine Abrundung des Innenbereichs liegt aufgrund der Lage ebenfalls nicht vor. Weiterhin weist nach Einschätzung der Verwaltung die prägende umgebende Bebauung kein besonderes städtebauliches Gewicht auf, welche die Anwendung des § 13a BauGB rechtfertigt und es würde eine „Innenentwicklung nach außen“ entstehen.

Somit liegen deshalb aus Sicht der Verwaltung die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht vor. Die Anwendung des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) kommt wegen der fehlenden Wohnbebauung auch nicht in Betracht.

Andererseits kann grundsätzlich die Ansiedlung einer Eishalle in zentraler Lage sowie aufgrund der Synergieeffekte mit den angrenzenden Sport- und Freizeitnutzungen insbesondere hinsichtlich der Mehrfachnutzung der Parkplätze als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung gesehen werden. Weiterhin wird mit einer geplanten zulässigen Grundfläche von ca. 5.000 m² (für das Gebäude gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) der Schwellenwert für die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten.

Insgesamt wird jedoch nach Einschätzung der Verwaltung aus o. g. Gründen davon ausgegangen, dass die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB nicht vorliegen.

Auch vor dem Hintergrund des sensiblen Standorts hinsichtlich des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie der mit einer Eishalle verbundenen Lärmimmissionen wird empfohlen, den Bebauungsplan im Regelverfahren durchzuführen.

IV. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Grundsätzliche Hauptziele der Bauleitplanung sind:

- Ermöglichung der Errichtung einer Eishalle mit ggf. notwendigen Parkplätzen
- Integration in das Orts- und Landschaftsbild, vor allem hinsichtlich des Grünzugs entlang der Amper
- Schutz der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen
- Sicherung der bestehenden Fußwegverbindung von der Schöngesinger Straße nach Süden

Der in Anlage 2 vorgeschlagene Planungsumgriff umfasst neben dem geplanten Standort auf dem bestehenden Bolzplatz auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1513/7 die östlich und südlich angrenzenden Flächen (Eisstadion / nördlicher Parkplatz / AmperOase), welche durch das Bauvorhaben direkt oder indirekt betroffenen sind. Für den Bereich des Bolzplatzes wurde im Jahr 1995 ein Bebauungsplan Nr. 31 aufgestellt (Aufstellungsbeschluss 28.11.1995), der jedoch nicht weitergeführt wurde. Es wird vorgeschlagen, diesen Aufstellungsbeschluss aufzuheben.

V. Weiteres Vorgehen

Angesichts der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung kann der Bebauungsplan-Vorentwurf erst dann ausgearbeitet werden, wenn die relevanten städtebaulichen Rahmenbedingungen hinsichtlich Lage und Größe der Eishalle sowie der Parkplätze festliegen. Hierzu wird im Hinblick auf das geplante Technikgebäude, welches vorab errichtet werden soll den Projektbeteiligten (Stadtwerke / Eislaufsportverein) empfohlen, ein Gesamtkonzept zu entwickeln.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

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