



Niederschrift

**- öffentlicher Teil -
über die 25. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und
Bauausschusses
des Stadtrates der Stadt Fürstfeldbruck**

Sitzungsort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

21.09.2022

Sitzungstag: Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 21:20 Uhr

Anwesend: **Bemerkungen:**

Vorsitzender, 2. Bürgermeister

Stangl, Christian

Schriftführer/in

Guggenmos, Angelika

Ausschussmitglieder

Best, Adrian

Britzelmair, Markus

Brückner, Thomas

Danke, Karl

Götz, Christian

Hannig, Theresa

Höfelsauer, Franz

Lohde, Andreas

Pöttsch, Mirko

Rothenberger, Andreas, Dr.

Schilling, Johann

Zierl, Alexa, Dr.

ab 18.05 Uhr ö TOP 3

Vertreter/in

Droth, Markus

Kusch, Hermine

Vertretung für Herrn StR Stockinger

Vertretung für Frau StRin Weinberg

Verwaltung

Dachsel, Johannes
Reize, Markus
Rodermund-Vogl, Tina
Zifreund, Kathrin

Gäste zu ö TOP 3

Herr Dr. Christoph Maier
Geschäftsführer
Frau Regina Faber
Projektleiterin
Herr Wolfgang Klause

Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis
FFB GmbH
Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis
FFB GmbH
Grabow & Klause Architekten, München

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Stockinger, Georg
Weinberg, Irene

Grund:

Entschuldigt
Entschuldigt

Öffentliche Tagesordnung

1. Bekanntgabe von in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen
gem. Art. 52 Abs. 3 GO
2. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift
3. Antrag aus der Bürgerversammlung Aich;
Bebauung Ecke Brucker Straße/Pucher Weg
4. Viehmarktplatz Süd; Bericht zum Planungsstand und zum weiteren Vorgehen
5. Verschiedenes

Herr 2. Bürgermeister Christian Stangl eröffnet die öffentliche Sitzung, begrüßt die Stadträte, die Verwaltung, die Gäste, die Zuschauer sowie die Presse und stellt die Beschlussfähigkeit gemäß Artikel 47 Abs. 2 GO fest.

Änderungswünsche zur Tagesordnung ergeben sich nicht.

Die Ladung erfolgte ordnungsgemäß.

TOP 1	Bekanntgabe von in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
--------------	--

Entfällt.

TOP 2	Genehmigung der öffentlichen Niederschrift
--------------	---

Die öffentliche Niederschrift liegt dem Planungs- und Bauausschuss zur Genehmigung vor. Ohne Diskussion ergeht folgender

Beschluss:

Ja-Stimmen: 14

Nein-Stimmen: 0

(Herr StR Dr. Rothenberger war bei der Abstimmung noch nicht anwesend)

TOP 3	Antrag aus der Bürgerversammlung Aich; Bebauung Ecke Brucker Straße/Pucher Weg
--------------	---

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 2793/2022 vom 10.08.2022 (Anlagen Beschlussbuchauszug PBA 20.02.2022 zu Sachantrag Nr. 092 und Sitzungsvorlage Nr. 2774/2022 mit Anlagen; Protokoll Bürgerversammlung Aich vom 27.07.2022) dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr Reize stellt den Sachverhalt dar.

Herr StR Lohde kritisiert das Prozedere des Grundsatzbeschlusses aus der Bürgerversammlung. Er ist nicht damit einverstanden, dass nun eine Wohnbebauung von der Wohnungsbaugesellschaft vorgestellt werden soll, obwohl die Bürger in der Bürgerversammlung Aich für eine Vorstellung zur Realisierung eines Einheimischenmodells in der Stadtratssitzung abgestimmt haben.

Herr Dachsel führt aus, dass die Verwaltung unabhängig davon auch die Thematik des Einheimischenmodells prüft. Hierzu gibt es einen Sachantrag der Bündnis 90/Die Grünen und der CSU, der zu gegebener Zeit den Stadträten vorgelegt wird. Entsprechend dem Beschluss von der Bürgerversammlung hat die Verwaltung Kontakt mit der Wohnungsbaugesellschaft aufgenommen, um aufzuzeigen, wie eine verträgliche Bebauung aus Sicht der Wohnungsbaugesellschaft an dieser sensiblen Ortsrandlage aussehen könnte.

Herr Dr. Maier, Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis FFB GmbH, stellt per Powerpoint Möglichkeiten zur Umsetzung von Vorhaben durch die Wohnungsbaugesellschaft vor: Entweder der Eigentümer des Grundstücks bleibt die Stadt und es werden 22 Mietwohnungen im geförderten Wohnungsbau realisiert oder die zweite Variante wäre ein Erbbaurecht plus Bareinlage zur Umsetzung von weniger verdichteten Eigentumswohnungen oder –häusern im Einheimischenmodell. Die zweite Variante bedeutet eine einkommensorientierte Förderung (Erbbaurecht) mit 15 %iger Eigenkapitaleinlage.

Herr Klause, Grabow & Klause Architekten München, zeigt zwei mögliche Bebauungsvarianten auf, die auf dem Areal entstehen könnten; entweder drei Gebäude mit 22 Wohnungen auf 2.500 qm und einer Anordnung einem ländlichen Dreiseithof nachempfunden oder auf 2.100 qm sechs Gebäude mit 25 Wohnungen. Bei beiden Varianten wurde darauf geachtet, sich am dörflichen Charakter zu orientieren und flächensparend umzugehen.

Für **Herrn StR Lohde** sind die Entwürfe architektonisch durchaus interessant, aber nicht an dieser Stelle, da dadurch ein komplett anderer Charakter für das Ortsbild entstehen würde.

Herr StR Droth gibt zu bedenken, dass nicht jedem Aicher Bürger Eigentum zur Verfügung steht, das bebaut werden könnte. Daher sieht er eine zukunftsorientierte und nachhaltige Bebauung, wie hier vorgestellt, sehr positiv. Das Thema Einheimischenmodell ist im Grunde genommen ein guter Gedanke, allerdings müsste dann seiner Ansicht nach, für die komplette Stadt Fürstenfeldbruck dieses Modell zur Verfügung gestellt werden und nicht nur für Aich.

Die **StRe Götz und Best** können sich eine bezahlbare Bebauung in der präsentierten Form sehr gut vorstellen, vor allem sehen sie die alten aufgegriffenen Hofformen für die Gebäude als sehr positiv.

Frau StRin Dr. Zierl bittet auf eine insektenfreundliche Bebauung zu achten. Weiterhin weist sie darauf hin, dass sich ein Einheimischenmodell rechtlich nicht auf die alteingesessenen Bewohner von Aich beschränken lässt. Ebenso hält Frau Dr. Zierl es für wichtig, in einem Ortstermin, z. B. einer weiteren Bürgerversammlung, die Bewohner von Aich in die Planungen und Entscheidungen miteinzubeziehen sowie entsprechend zu informieren.

Herr Dr. Maier führt aus, dass sich ein einkommensabhängiger Wohnungsbau unter dem Dach des Dreiseithofs möglicherweise mit einem Einheimischenmodell kombinieren ließe, allerdings in einem speziell hierfür vorgesehenen separaten Gebäude.

Herr StR Pötzsch spricht sich ebenfalls, wie die Mehrheit, für die Variante 1 (sozialer Wohnungsbau) aus.

Herr StR Britzelmair befürchtet, dass immer mehr jüngere ortsansässige Bürger, die keinen eigenen Grundbesitz haben, von Aich wegziehen, da sie sich woanders eher ein Grundstück leisten können. Daher befürwortet er das Einheimischenmodell.

Herr Dachsel fasst zusammen, dass sich das Parken sehr gut in die vorgegebene Struktur einfügt und kostengünstig hergestellt werden kann. Ebenso ist es sehr positiv, dass in diesem Areal über 20 Wohnungen untergebracht werden können und sich die Optik sehr gut in die dörfliche Situation einfügt.

Herr Danke fragt, ob die Präsentationen den Ausschussmitgliedern vor Fertigstellung des Protokolls zur Verfügung gestellt werden können. Herr Dr. Maier und Herr Klaus sind damit einverstanden.

Die Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses kommen in separater Abstimmung der einzelnen Punkte zu folgendem

Beschluss:

Gemäß Antrag in der Bürgerversammlung in Aich am 27.07.2022 wird folgender Beschlussvorschlag zur Abstimmung gestellt:

Im Zusammenhang mit der Planung für das städtische Areal am östlichen Rand von Aich – Brucker Straße / Pucher Weg wird seitens der Verwaltung den kommunalen Gremien ein Vorgehensvorschlag mit Kriterienentwurf unterbreitet, der die Realisierung eines Einheimischenmodells mit ca. sechs Wohneinheiten zum Ziel hat und eine verträgliche wie zeitgemäße Ortsrandbebauung vorsieht.

Beschluss der Verwaltung:

1. Im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Bebauungsplanes wird die Verwaltung beauftragt zu prüfen,
 - a) inwieweit für die bauliche Entwicklung das kommunale Wohnraumförderprogramm des Freistaates Bayern zur Errichtung von Mietwohnraum genutzt werden kann,
 - b) inwieweit die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises mit einbezogen werden kann.

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen: 4

2. Die Verwaltung wird beauftragt, alternativ zur Schaffung von Mietwohnungen die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnungseigentum für Einheimische zu prüfen.

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 1

Auf Nachfrage der **StRe Droth und Lohde** bezüglich einer Abstimmung des Beschlussvorschlages aus der Bürgerversammlung vom 27.07.2022, führt **Herr 2. Bgm. Stangl** nach kurzer Diskussion mit Einverständnis der Ausschussmitglieder aus, dass dem Antrag aus der Bürgerversammlung durch die Abstimmung des Beschlusses Punkt 2 der Verwaltung genüge getan wurde und somit erledigt ist. Bei der Bürgerversammlung wurde gefordert, das Einheimischenmodell sowie eine Bebauung, die wesentlich weniger Dichte aufweist, nochmal zu prüfen.

Das Protokoll der Bürgerversammlung entspricht dem Wortlaut unter Punkt 2 des Beschlusses der Verwaltung. Die Verträglichkeit einer möglichen Bebauung wurde durch die Konzepte untersucht. Dem Antrag aus der Bürgerversammlung ist damit entsprochen worden.

TOP 4	Viehmarktplatz Süd; Bericht zum Planungsstand und zum weiteren Vorgehen
--------------	--

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 2795/2022 vom 12.08.2022 (Anlagen Beschlussbuchauszug Stadtrat 30.03.2022; Präsentation) dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr 2. Bgm. Stangl weist darauf hin, dass der Beschlussvorschlag dahingehend geändert wird, dass der Sachverhalt nicht nur zur Kenntnis genommen wird, sondern dass die Ausschussmitglieder darüber abstimmen werden, ob dem Planungsstand und dem weiteren Vorgehen so zugestimmt werden kann.

Herr Reize und Frau Zifreund stellen den Sachverhalt vor.

Herr Dachsel führt aus, dass Herr Johannes Klinke zu der heutigen Sitzung von ihm eingeladen wurde und Herr Dachsel zu ihm regelmäßigen Kontakt hat, damit Herr Klinke immer auf dem neuesten Stand der Planung ist. Die derzeit auf dem Viehmarktplatz von Hardy's angebotene Gastronomie ist ein großartiges Angebot und eine Bereicherung für den Platz. Dies wird noch durch einen von der Stadt geplanten attraktiven Rahmen unterstützt und für beide Seiten eine zufriedenstellende Kompromisslösung gefunden.

Herr StR Lohde sieht die Platzbelegung durch die Außengastronomie sehr positiv und ebenfalls als Aufwertung des Platzes.

Herr Dachsel antwortet auf die Frage von **Herrn StR Lohde** bezüglich einer Versetzung der geplanten Stauden, dass die Entwurfsplanung so wie es in der Präsentation vorgestellt und in der heutigen Sitzung beschlossen wurde bzw. wird, auch entsprechend umgesetzt werden soll.

Herr 2. Bgm. Stangl ergänzt, dass Hardy's mit ca. 80 qm Außenfläche am Marktplatz die doppelte Fläche für eine Bestuhlung zur Verfügung gestellt wird, im Gegensatz zu den bestehenden Flächen für eine Außengastronomie der anderen Gastronomen in FFB. Herr Stangl plädiert, bei der im Arbeitskreis mit Mehrheit abgestimmten sehr ansprechenden Planung zu bleiben und sieht durch die geplante Gestaltung ebenfalls eine deutliche Aufwertung des Platzes für das ganze Areal.

Herr StR Götz stellt die Frage, ob der Weg zum Durchgang vom Parkplatz Hardy's zum Parkplatz beim AEZ verlegt werden könnte und zwar in der Form, dass die Durchwegung sich am Eingang des Hardy's orientiert oder entsprechend verbreitert wird.

Herr Dachsel erwidert, dass es sich bei der Wegeverbindung um ein für das ganze Stadtgebiet geltendes Konzept der Durchwegung handelt. Dies ist eine Dienstbarkeit, die im Bebauungsplan gesichert ist, daher würde er den Weg an der bereits vorhandenen Stelle belassen.

Herr 2. Bgm. Stangl führt auf Anfrage von **Herrn StR Höfelsauer** bezüglich einer Einigung zwischen der Stadt und Hardy's wegen den von Hardy's gewünschten Außenflächen aus, dass die Außenflächen die genutzt und eingegrenzt werden, nicht seit Jahrzehnten bestehen. In der damals gemachten Abmachung wurde ganz klar kommuniziert, dass die Genehmigung zur Benutzung der Außenflächen nur als Übergangszeit gilt, nämlich so lange, bis der Platz neu gestaltet wird. Zwischen den öffentlichen und den privaten Belangen muss eine Abwägung erfolgen und in einigen Gesprächen wurde dies gut erklärt.

Herr StR Höfelsauer ist mit dem geplanten Brunnen aufgrund der Trockenheit durch den derzeitigen Klimawandel nicht einverstanden.

Herr 2. Bgm. Stangl führt aus, dass das Wasser von unten (Grundwasser) bezogen wird und dann wieder nach unten versickert. Nur ein kleiner Teil verdunstet. Falls aufgrund eines zu niedrigen Wasserstandes nichts mehr geholt werden kann, werden entsprechende Konsequenzen gezogen. Solange der Grundwasserspiegel entsprechend hoch und noch Wasser in der Amper ist, kann an dieser Stelle ein Brunnen wie geplant umgesetzt werden.

Herr Dachsel ergänzt, dass nur zukunftsweisende Planungen von der Regierung gefördert werden. Die Empfehlungen sind, gerade an heißen Sommertagen an Stadtplätzen eine Überhitzung zu vermeiden und Trinkwasserbrunnen anzubieten, was durch die Viehmarkttränke umgesetzt würde.

Herr StR Brückner befürchtet, dass das Grundwasser eventuell von manchen Personen verschmutzt werden könnte.

Herr Dachsel antwortet, dass diese Perspektive bereits bei der Planung berücksichtigt wurde. Allerdings bei böswilliger Absicht wäre eine Grundwasserverschmutzung überall möglich und kann nicht vermieden werden.

Herr StR Brückner weist weiterhin darauf hin, dass die Sitzauflagen aus Holz leicht verschmutzen und bittet bei der Planung darauf zu achten, dass leicht zu reinigendes Material verwendet wird oder zwischen der Bank und der Sitzfläche ein gewisser Abstand zur leichten Reinigung vorgesehen wird.

Herr 2. Bgm. Stangl erklärt, dass die von Herrn Brückner angesprochenen und in der Präsentation aufgezeigten Viehmarktbudenplätze variabel und nicht fest eingeplant sind.

Weiterhin bittet **Herr StR Brückner** darum, die vom ADFC empfohlenen Fahrradständer zu realisieren.

Frau StRin Dr. Zierl betont die Wichtigkeit des Brunnens insbesondere für Kinder und Jugendliche und schlägt zur Einsparung von Energiekosten vor, auf die Betriebszeiten des Brunnens zu achten und eventuell in der Umgebung Photovoltaik zu installieren. Weiterhin verweist sie auf das KfW-Förderprogramm 201 zur energetischen Stadtsanierung, das Kommunen für Klimawandel-Anpassungsmaßnahmen einen zinsgünstigen Kredit sowie einem 20%-igen Tilgungszuschuss bietet.

Herr Dachsel erklärt, dass für dieses Projekt ca. 70 % der förderfähigen Kosten von der Regierung von Oberbayern übernommen werden. Voraussetzung ist, dass 30 % Eigenanteil durch die Kommune aus Eigenmitteln eingebracht wird. Andere Fördermöglichkeiten müssten geprüft und den Städtebaufördermitteln vorgezogen werden. Da die Förderprogramme jedoch nicht den Eigenanteil reduzieren dürfen und eine schlechtere Förderquote aufweisen, bringt hier die vorgeschlagene Förderung über die Regierung von Oberbayern den größten Mehrwert.

Herr StR Droth betont, dass auf jeden Fall Toiletten vorhanden sein sollten.

Herr Dachsel entgegnet, dass ein Angebot von Hardy's besteht, die dortigen Toilettenanlagen zu nutzen, die rund um die Uhr geöffnet sind.

Herr StR Droth stellt den Antrag, das rechte mittlere Bäumepaar zur Attraktivitätssteigerung der Märkte zu entfernen. Dadurch könnten noch 1 – 2 Stände mehr aufgestellt werden bzw. es wäre mehr Rangierfläche verfügbar.

Ja-Stimmen: 1
Nein-Stimmen: 14
Der Antrag ist somit abgelehnt.

Herr StR Lohde stellt den Antrag, die auf dem Plan eingezeichnete obere Grünfläche so zu gestalten, dass diese Fläche entsprechend genutzt werden kann.

Ja-Stimmen: 5
Nein-Stimmen: 9
Der Antrag ist somit abgelehnt.

Herr 2. Bgm. Stangl gibt nochmal als Arbeitsauftrag an die Verwaltung das Thema Kosten für die Zisterne sowie die Klärung der Ausführung der Sitzbänke, entweder in Beton oder Naturstein und das Ergebnis den Ausschussmitgliedern vorzustellen.

Die Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses kommen zu folgendem geänderten Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Der ausgereichten Planung und dem weiteren Vorgehen wird zugestimmt.

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

TOP 5	Verschiedenes
--------------	----------------------

Herr StR Götz verweist auf einen heutigen Zeitungsartikel zum Thema Hanggrundstück in der Schöngesinger Str. und hinterfragt den aktuellen Sachstand.

Herr Dachsel erwidert, dass sich die Bauordnung mit diesem Thema beschäftigt sowie bzgl. der Belange der öffentlichen Sicherheit ebenso der Tiefbau, der regelmäßig Untersuchungen durchführt, zur Abklärung, ob sich die Straße absenkt.

Herrn StR Brückner interessiert, weshalb der Brunnen am Geschwister-Scholl-Platz immer wieder wochenlang ausfällt.

Herr Dachsel hat die Thematik an die Liegenschaften weitergeleitet. Die Antwort ist noch offen.

Herr 2. Bgm. Stangl schlägt vor, bei den Liegenschaften nachzufragen und in der nächsten Sitzung hierzu zu berichten.

Die Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

Herr 2. Bürgermeister Christian Stangl beendet die Sitzung.

Christian Stangl
2. Bürgermeister

Angelika Guggenmos
Schriftführerin