

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2840/2022

27. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Bebauungsplan Nr. A3 "Aich - Brucker Straße / Pucher Weg"; Aufstellungsbeschluss			
TOP - Nr.		Ö 3		Vorlagenstatus öffentlich	
AZ:		41-Ko		Erstelldatum 14.10.2022	
Verfasser		Korbus, Luzie Marie		Zuständiges Amt Amt 4 Amt 2 Amt 3	
Sachgebiet		41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung		Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:	
Beratungsfolge				Zuständigkeit Datum Ö-Status	
1	Planungs- und Bauausschuss			Vorberatung	23.11.2022 Ö
2	Stadtrat			Entscheidung	29.11.2022 Ö

Anlagen:	1. Beschlussbuchauszug PBA 20.07.2022 2. Beschlussbuchauszug PBA 21.09.2022 3. Planungsvorschläge Varianten 1 und 2 der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises FFB 4. FNP Ausschnitt Rechtswirksam 5. FNP Ausschnitt Neuaufstellung 6. Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss BBP A3 Aich
----------	--

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Für das im beiliegenden Lageplan (siehe Anlage 6) bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan Nr. A3 „Aich – Brucker Straße / Pucher Weg“ aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen nächsten Planungsschritte vorzubereiten sowie einen Bebauungsplan-Vorentwurf auszuarbeiten und dem Ausschuss zu gegebener Zeit 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	
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

In den Sitzungen des Planungs- und Bauausschusses am 20.07.2022 und 21.09.2022 wurden im Zusammenhang mit der Behandlung des Sachantrags Nr. 092 sowie eines Antrags aus der Bürgerversammlung in Aich am 27.07.2022 folgende Beschlüsse gefasst (siehe Anlagen 1 und 2):

1. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen der Abarbeitung der Prioritätenliste für das städtische Areal am östlichen Rand von Aich – Brucker Straße / Pucher Weg die Aufstellung eines Bebauungsplans für Wohnzwecke vorzubereiten.
2. 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.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, alternativ zur Schaffung von Mietwohnungen die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnungseigentum für Einheimische zu prüfen.

Ein Antrag, ein Einheimischen-Modell für individuellen Wohnungsbau zu prüfen, wurde abgelehnt.

Zwischen den beiden Sitzungen hatte die Verwaltung Kontakt mit der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises aufgenommen. Diese hatte gegenüber der Stadtverwaltung grundsätzliches Interesse an der Realisierung von Mietwohnungen signalisiert und zusammen mit dem Planungspartner erste Konzeptideen entwickelt. In der o. g. Sitzung am 21.09.2022 wurden diese vorgestellt (s. Anlagen 2 und 3). In der anschließenden Diskussion hat sich eine große Mehrheit der Anwesenden für die Weiterverfolgung der Planungsvariante 1 anschließenden Bauleitplanverfahren ausgesprochen.

Parallel dazu hat die Stadtverwaltung Kenntnis über Entwicklungsabsichten auf dem unmittelbar südlich davon gelegenen Grundstück der ehemaligen Glaswerke Arnold bekommen, welche gegebenenfalls im Konflikt zur geplanten Wohnbebauung stehen könnten.

II. Planungsrechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan von 1983 (siehe Anlage 4) stellt im vorliegenden Geltungsbereich für den südlichen Teil ein Dorfgebiet (MD) bzw. ein Mischgebiet (MI), für den nördlichen Teil des Umgriffs eine „Fläche für Landwirtschaft“ dar. In der nichtwirksamen Flächennutzungsplan Neuaufstellung von 2008 (siehe Anlage 5) wird der südliche Teilbereich als Gewerbegebiet (GE) beschrieben, der nördliche Teil wird weiterhin als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt.

Innerhalb des Planungsgebietes existieren zum aktuellen Zeitpunkt keine Bebauungspläne. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs, nördlich der Brucker Straße/ östlich des Pucher Wegs wird planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB gewertet.

Im Außenbereich sind Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, eine ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn eine sog. „Privilegierung“ vorliegt. Die geplante Nutzung stellt keine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB dar, es erwächst deshalb zur Schaffung von Baurecht und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Fürstenfeldbruck das Planungserfordernis, einen Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen.

III. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. A3 „Aich – Brucker Straße / Pucher Weg“ zum einen zusätzlichen Wohnraum im Landkreis zu erhalten und somit dem großen Wohnungsdruck in der Region Rechnung zu tragen. Zum anderen sind die Sicherung der dringenden Nachfrage nach Gewerbeflächen und der damit verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten ortsansässiger Betriebe und die Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen grundlegende Ziele der vorliegenden Bauleitplanung.

Durch den o.g. Sachverhalt erwächst der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck gem. § 1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung der geplanten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Bereich des Planungsgebietes das Erfordernis zur Aufstellung einer Bauleitplanung.

Grundsätzliche Hauptziele der Bauleitplanung sind:

- Steuerung einer kontrollierten städtebaulichen Entwicklung und Ausweisung von Wohnbauflächen
- Sicherung eines städtebaulich wirksamen Ortsrandes nach Osten
- Ausweisung von wohnverträglichem Gewerbe
- Städtebauliche Ordnung innerörtlicher Gewerbeflächen
- Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze

In Bezug auf die geplante Wohnbebauung wird vorgeschlagen, hierzu die in der Sitzung am 21.09.2022 vorgestellte Bebauungsvariante 1 als Grundlage heranzuziehen.

IV. Umgriff des Bebauungsplanes

Planungsumgriff:

Der Geltungsbereich (siehe Anlage 6) des nun zur Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes Nr. A3 „Aich – Brucker Straße / Pucher Weg“ umfasst die Flurstücke 112/1 und 259/1 Gemarkung Aich in Gänze, sowie Teilflächen der Flurnummern 103/0, 580/0 und 259/0, Gemarkung Aich und wird folgendermaßen begrenzt:

1. Im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Ackerland);
2. Im Nord-Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Ackerland);
3. Im Süd-Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Intensiv-Grünland);
4. Im Süden von Bestandsbebauung am Weilerweg;
5. Im Westen von den öffentlichen Verkehrsflächen Weilerweg und Pucher Weg.

Insgesamt umfasst der **Geltungsbereich** eine Fläche von **ca. 13,51 ha**.

Eigentumsverhältnisse:

Im Planungsgebiet befindet sich das südlich der Brucker Straße gelegene Flurstück in privatem Eigentum. Die übrigen Flächen befinden sich im Besitz der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck.

V. Verfahren

Für das Bauleitplanverfahren wird ein Bebauungsplan im Regelverfahren vorgeschlagen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich größtenteils aus dem Flächennutzungsplan. Eine Klärung über das Erfordernis einer Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im weiteren Verfahren.

Im Zuge der weiteren Planung wird geprüft werden, inwiefern bei der baulichen Entwicklung das kommunale Wohnbauförderprogramm bzw. im Rahmen des städtebaulichen Vertrages/ eines Grundstücksüberlassungsvertrages entsprechende Regelungen getroffen werden können.

Darüber hinaus ist im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit eine Sonderveranstaltung für die Aicher Bürger und Bürgerinnen geplant.

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