

# STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 2903/2022

### 28. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Erweiterung und Sanierung Realschule Fürstfeldbruck; Stellplatzvarianten			
TOP - Nr.	Ö 4	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	41-Rz	Erstelldatum	22.12.2022	
Verfasser	Reize, Markus	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	25.01.2023	Ö

Anlagen:	1. Schreiben Landratsamt FFB vom 20.12.2022 zur Potentialanalyse und Stellplatzsituation 2. Lageplan zur Potentialanalyse vom Januar 2022
----------	--

### Beschlussvorschlag:

#### Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:

1. Dem vorgelegten Bebauungskonzept wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Bei der weiteren Planung soll eine Stellplatzlösung gemäß der Varianten e oder f weiterverfolgt werden.

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			Nein	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

## Sachvortrag:

### Sachstand

Das Landratsamt Fürstenfeldbruck beabsichtigt in den nächsten Jahren die Erweiterung der Ferdinand-von-Miller-Realschule Fürstenfeldbruck. Hierzu ist im Jahr 2022 der Kreiseigene Hoch- und Tiefbau auf das Stadtbauamt zugekommen.

Hintergrund ist ein größerer Raumbedarf der Realschule. Darüber hinaus bedarf es eine Nachfolgelösung für den Container, den die Berufsschule nutzt und für den eine zeitlich begrenzte Genehmigung vorliegt. Hierzu wurde eine von der Landkreisverwaltung eine Potentialanalyse beauftragt.

In ersten Vorgesprächen hat sich herausgestellt, dass vor dem Hintergrund des für das Areal geltenden Bebauungsplans Nr. 39/1 die Frage der Unterbringung der Stellplätze vorab geklärt werden sollte. Es wurde seitens des Stadtbauamtes zugesagt, hierzu im Vorgriff auf einen zukünftigen Bauantrag vorab eine Grundsatzentscheidung herbei zu führen.

Mit Schreiben vom 20.12.2022 des Kreiseigenen Hoch- und Tiefbaus wird die mittlerweile vorliegende Potentialanalyse erläutert (s. Anlagen 1 und 2).



Ausschnitt Lageplan Potentialanalyse

### Planungsrecht Verwaltung

Laut Angaben des Landratsamtes stellt sich die planungsrechtliche Situation wie folgt dar:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan 39/1 ist für die Gemeinbedarfsfläche Schule eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

Der momentan genehmigte und bis auf Mensa und Ganztageeinrichtung realisierte Bestand auf dem Gelände (Realschule und Berufsschule) generiert eine GRZ von

**0,34.** Dieser Überschreitung gegenüber der Festsetzung im Bebauungsplan wurde bereits mit den entsprechenden Genehmigungen zugestimmt.

Mit der Erweiterung der Realschule wird eine GRZ von **0,36** erzeugt; die GRZ des genehmigten Bestands wird damit um 0,02 überschritten.

*(Wenn in weiterer Zukunft dann noch zusätzlich das Erweiterungspotential der Berufsschule und der Sporthalle ausgeschöpft werden sollte, dann läge die GRZ bei ca. 0,41.).*

Bei der GFZ liegt der vorbenannte Bestand bei **0,72**.

Mit der Erweiterung der Realschule wird eine GFZ vom **0,78** erreicht, die immer noch unterhalb der Festsetzung des Bebauungsplans liegt.

*(Wenn in weiterer Zukunft dann noch zusätzlich das Erweiterungspotential der Berufsschule und der Sporthalle ausgeschöpft werden sollte, dann läge die GFZ bei ca. 0,86).*

### Empfehlung der Verwaltung

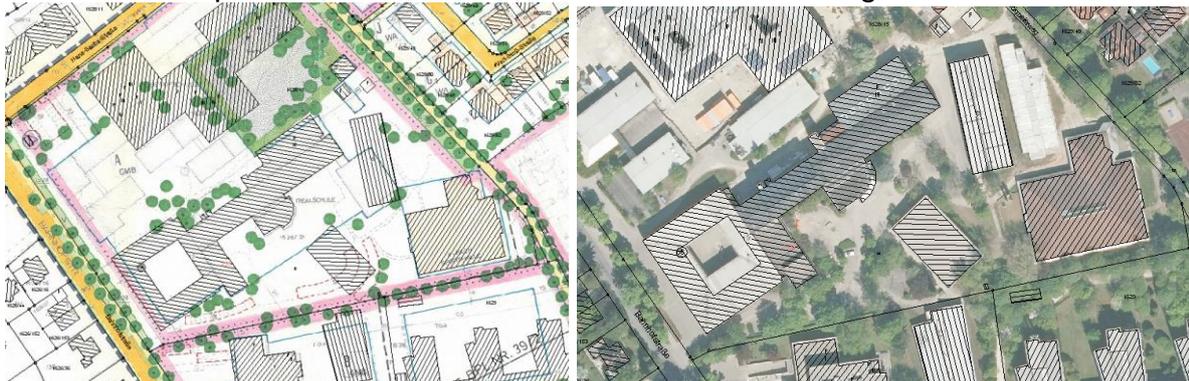
Aus Sicht des Stadtbauamtes wird das vorgelegte Baukonzept grundsätzlich befürwortet. Die für den Baukörper erforderliche geringfügige Befreiung hinsichtlich der GRZ wird vorbehaltlich einer Überprüfung im Rahmen des Bauantrags als städtebaulich verträglich erachtet.

Jedoch wird eine Stellplatzlösung, welche im größeren Umfang den vorhandenen bzw. den im Bebauungsplan festgesetzten Baubestand im südlichen Randbereich beeinträchtigt (Variante e), aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes und des Klimaschutzes nicht empfohlen.

Weiterhin werden die aufgezeigten Varianten, bei welchen der notwendige Stellplatzbedarf auf andere Bereiche verlagert wird als nicht zielführend erachtet, da dieser zu Lasten der dortigen Entwicklungsmöglichkeiten ginge (Varianten a, b, c) bzw. derzeit aus förderrechtlichen Gründen nicht möglich ist (Variante c).

Eine Verlagerung des Stellplatznachweises auf den öffentlichen Raum gemäß Variante d ist aus rechtlichen Gründen möglich und wird im Hinblick auf den vorhandenen Parkdruck als nicht zielführend erachtet.

Daher wird empfohlen, die Varianten e und f weiter zu verfolgen.



Ausschnitt Bebauungsplan sowie Luftbild

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