

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2941/2023

31. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Bebauungsplan Nr. 94/3l-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“; Beschluss Vorentwurf			
TOP - Nr.	Ö 3	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	41-Zw	Erstelldatum	20.02.2023	
Verfasser	Zweckl, Florian	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	19.04.2023	Ö
Anlagen:	1 Geltungsbereich BBP Nr. 94/3l-1 2 Planung Eich- und Beschussamt 11-2022 3 Flächennutzungsplan rechtswirksam 4 Flächennutzungsplan Neuaufstellung 5 Vorentwurf BBP Nr. 94/3l-1 6 Vorentwurf Satzung BBP Nr. 94/3l-1 7 Vorentwurf Begründung zum BBP Nr. 94/3l-1			

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:

1. Der am 26.07.2011 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 94/3l „Hasenheide Nord-Ost“ wird nach Teilungsbeschluss des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 94/3l „Hasenheide Nord-Ost“ und vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hasenheide Nord-Ost (trinks Süd GmbH)“ vom 31.07.2012 nun im östlichen Teilbereich als Bebauungsplan Nr. 94/3l-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“ weitergeführt.
2. Dem vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 94/3l-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“ wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des in der Planungs- und Bauausschusssitzung vorgelegten Bebauungsplan-Vorentwurfs die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
Der Vorentwurf des Bebauungsplans trägt das Datum der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses, den 19.04.2023.

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				€

Sachvortrag:

I. Sachstand

Seit längerem existieren Entwicklungsbestrebungen, die im Gewerbegebiet „Hasenheide“ südlich der Fraunhoferstraße liegenden unbebauten Flurstücke einer gewerblichen Nutzung zukommen zu lassen.

Es wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 94/3I „Hasenheide Nord-Ost“ und dem darin integrierten vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 94/3I „Hasenheide Nord-Ost (Trinks Süd GmbH)“ in der Sitzung des Stadtrates am 26.07.2011 die Bauleitplanung für die Flurstücke 2530/1 (Westteil) und 2531 (Ostteil), Gemarkung Fürstenfeldbruck, eingeleitet. Anlass war die Ansiedelung der Fa. Trinks GmbH mit einem Getränke-Logistikzentrum auf der westlichen der beiden o.g. Flurnummern. Der östliche Teilbereich sollte als ein großräumiges „Industriegebiet mit Einschränkung“ (Glme) gem. § 9 BauNVO ausgewiesen werden.

In der Folge wurde nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB im Jahre 2012, nach Teilung des Bebauungsplanes, lediglich der westliche Teilbereich mit der Ansiedelung der Fa. Trinks baurechtlich zu einem Abschluss gebracht.

Es wurde 2015 eine Wiederaufnahme des Verfahrens für den östlichen Teilbereich angestrebt (siehe Anlage 1), jedoch auf Grund divergenter Planungsvorstellungen nicht weiterverfolgt. Darauf folgend wurde 2018 durch das Staatliche Bauamt Freising in einem mündlichen Bericht (47. Öffentliche und Nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 26.07.2018) informiert, dass sich das Landesamt für Maße und Gewichte mit zwei Dienststellen (Eichamt München und Beschussamt Südbayern) auf einem Teilbereich der östlichen Fläche neben der Fa. Trinks ansiedeln möchte. Für den verbleibenden südlichen Teil der Fl.Nr. 2531 wurden in Folge verschiedenste Planungsszenarien geprüft und nach Festlegung auf eine „herkömmliche“ Angebotsfläche für ein „Industriegebiet mit Einschränkung“ (Gle) ein Wiedereinstieg in das Bauleitplanverfahren vorbereitet.

Jedoch kam es Anfang 2020 durch nochmalige Prüfung der südlichen Teilfläche im Hinblick auf Ansiedelung einer, die Gesamtplanung maßgeblich beeinflussenden, weiteren staatlichen Dienststelle zu einer weiteren Zurückstellung der Bauleitplanung.

Nach Rückzug der staatlichen Stellen von den Umplanungen des südlichen Teilbereiches Mitte 2022 wird nun die o.g. ursprüngliche Planung mit dem Eich- und Beschussamt im Norden und einer „Angebots-Gewerbefläche“ im Süden der Fl.Nr. 2531 weiterverfolgt.

II. Eich- und Beschussamt Nutzungsstruktur/ Eckdaten

Geplant ist, die beiden Einrichtungen in einem Gebäudekomplex U-förmig zusammenzufassen (siehe Anlage 2). Um auch Taxen und Tanklastzüge vom Eichamt überprüfen und testen zu können, ist eine 100 Meter lange Zufahrtsstraße von der Fraunhoferstraße zum hinteren Teil des Grundstücks vorgesehen. Es ist mit ca. 600 Taxameter-Prüfungen jährlich zu rechnen. Dies entspricht ca. 3 Taxen täglich für das Eichamt.

Beim Beschussamt wird die Dichtigkeit von Tankwagen geprüft, ebenso wie Kurz- und Langwaffen. Das Fahrzeugaufkommen für das Beschussamt ist wesentlich geringer als beim Eichamt, bei dem das Hauptaufkommen die Taxen sind.

Ebenso ist eine Anlieferung von Fahrzeug-Bauteilen wie Panzerglasscheiben geplant, die auf ihre Beschussfestigkeit getestet werden. Im Beschussamt werden zudem auch Waffen und Böller auf ihre Gebrauchssicherheit hin überprüft.

Es ist mit ca. 60 – 80 Arbeitsplätzen zu rechnen.

III. Planungsrechtliche Situation zum Bauleitplanverfahren

Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürstentfeldbruck vom 1983 als Industriegebiet (GI) dargestellt, im Süden grenzt ein Gewerbegebiet (GE) an (siehe Anlage 3). Entlang der Westgrenze des Umgriffs in Nord-Süd-Richtung sowie entlang der Südgrenze und im oberen Drittel in Ost-West-Richtung ist ein durchgehender Streifen ‚Grünfläche‘ mit geplanten Bäumen dargestellt.

Nach erfolgter Vorabstimmung mit der Regierung von Oberbayern im November 2019 besteht die Möglichkeit, auf das Ziel der Schaffung dieser Grünfläche zu verzichten, zumal sich die nach Westen fortsetzende Darstellung einer Grünverbindung in bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen nicht abbildet. Diese Einschätzung wurde darüber hinaus bereits nach hausinterner Abstimmung der Regierung mit der Höheren Naturschutzbehörde und der Höheren Landesplanungsbehörde getroffen.

Die nicht wirksame Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes von 2008 stellt den westlichen Teil des Geltungsbereiches als Industriegebiet (GI) den Ost- sowie Südrand als Grünfläche dar (siehe Anlage 4). Der jetzt zum Verfahren vorliegende Bebauungsplan Vorentwurf orientiert sich an diesen Grundzügen.

Des Weiteren wurde durch die Regierung bestätigt, dass vorliegend eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nicht notwendig ist, sondern nachträglich erfolgen kann.

IV. Bebauungsplan Vorentwurf

Planungsumgriff:

Der Geltungsbereich (siehe Anlage 1) des vorliegenden Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr. 94/3I-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“ umfasst die Flurnummern 2531 und 2531/43 ganz, sowie eine Teilfläche der Flurnummer 2531/40 der Gemarkung Fürstentfeldbruck und wird zum jetzigen Zeitpunkt überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche (Intensivgrünland) verwendet. Im nördlichen und kompletten östlichen Teilbereich befinden sich an den Böschungsbereichen bestehende Baum-Strauch-Hecken.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen umgrenzt:

1. Im Norden von der Fraunhoferstraße und daran nördlich angrenzenden weiteren Gewerbebetrieben
2. Im Osten von kleinteiligem Gewerbe mit Betriebsleiterwohnen an der Messerschmittstraße
3. Im Süden von kleinteiligem Gewerbe mit Betriebsleiterwohnen an der Straße „Am Fohlenhof“
4. Im Westen durch den großmaßstäblichen Gewerbebetrieb der Fa. Trinks

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. **38.785 m²**.

Eigentumsverhältnisse:

Bis auf den Anteil des öffentlichen Straßenraums (Fraunhoferstraße) befindet sich der übrige Geltungsbereich im Besitz des Freistaates Bayern.

Erschließung:

Die Erschließung erfolgt über die neue, öffentliche Erschließungsstichstraße in Nord-Süd-Richtung, angebunden an die Fraunhoferstraße im Norden. Abweichend davon kann die im Norden an die Fraunhoferstraße angrenzende Grundstücksfläche auch direkt über die Fraunhoferstraße erschlossen werden (jedoch ausschließlich für offene Kunden- bzw. Besucher-Stellplätze).

Bebauungskonzept:

Im nördlichen Geltungsbereich (Gle 1 und Gle 2) soll als staatliche Einrichtung das Eich- und Beschussamt angesiedelt werden, welches über die neue Erschließungsstraße von Westen erschlossen wird; Besucherparkplätze sind auf dem oberen Niveau der Fraunhoferstraße zulässig und können von dort angeeignet werden.

Die geplante Höhenentwicklung zur Fraunhoferstraße mit vier Vollgeschossen (III+UG) wird angesichts der schräg gegenüberliegenden viergeschossigen Bestandsbebauung als städtebaulich verträglich erachtet.

Im rückwärtigen Bereich des Eich- und Beschussamtes, sowie bei der geplanten Bebauung im südlichen Quartier Gle3 liegt die Gebäudeoberkante ca. 1 - 2 m über der festgesetzten Gebäudehöhe der östlich angrenzenden Bebauung und wird deshalb ebenfalls als städtebaulich verträglich erachtet.

Der südliche Bereich des Plangebiets Gle 3 wird über den Wendekreis der Stichstraße erschlossen und soll aufgrund der bestehenden Nachfrage an kleinere mittelständische Handwerks- und Gewerbebetriebe vermarktet werden. Entlang der Südseite der Fraunhoferstraße wird die im Bebauungsplan 94/3f-1 festgesetzte alleearartige Bepflanzung der Straße durch die Baumreihe übernommen (siehe Anlage 5).

Die neue Erschließungsstraße erhält eine zweiseitige Baumreihe auf öffentlichem bzw. öffentlich gewidmetem Grund; sie stellt damit im neuen Industriegebiet das städtebaulich und grünordnerisch prägende Element im öffentlichen Raum dar.

Zwischen Gle 2 und Gle 3 befindet sich der gegenüber dem Flächennutzungsplan etwas nach Süden verschobene Grünzug in Ost-West-Richtung. Dieser ist ebenso wie der Grünzug resp. die Böschung entlang der kompletten angrenzenden Nachbarbebauung im Osten sowie die Böschung bzw. der Lärmschutzwall im Süden Richtung Gewerbegebiet Hasenheide als zu begrünende private Flächen mit Pflanzbindungen festgesetzt, soll jedoch auch als Angebot zum temporären Aufenthalt dienen, z.B. für Mitarbeiter der örtlich sich ansiedelnden Betriebe („Mittagspause“). Der im Flächennutzungsplan im Westen des Umgriffs dargestellte Nord-Süd-Grünzug wird wie oben dargelegt an die Ostgrenze verschoben, in abgeschwächter Ausprägung bleibt jedoch im Westen ein Grünstreifen beidseits der Grenze zur Fa. Trinks bestehen.

Grünordnung:

Die Festsetzungen zur Grünordnung zielen darauf ab, dem Geltungsbereich ein städtebaulich ablesbares Grundgerüst einer Durchgrünung zu geben.

Bezüglich der grünordnerischen Konzeption und ihrer festsetzungstechnischen Umsetzung fand am 12.10.2015 ein Scoping-Termin statt, u.a. mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die daraus resultierenden Ergebnisse wurden in die vorliegende Planfassung eingearbeitet. Gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der weiter westlich des Geltungsbereichs eine baumbegleitete Erschließungsstraße sowie eine querende Grünverbindung vorsieht, reagieren die Festsetzungen

auch auf die topografische und erschließungstechnisch geplante Situation durch Festsetzung von:

- zu begrünenden privaten Flächen an der Ost- und Südgrenze des Geltungsbereichs sowie auf den Baugrundstücken
- 2. straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen mit zu pflanzenden Bäumen
- 3. Ost-West-orientierte Grünfläche zwischen Gle 2 und Gle 3
- Ergänzung der im westlich benachbarten Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche an der Westgrenze des vorliegenden Bebauungsplans
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung

Generell greifen die Festsetzungen die Regelungen der „Satzung der Großen Kreisstadt Fürstfeldbruck über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Gestaltung von Einfriedungen (GestS)“ auf, führen sie jedoch z.T. für die konkreten Belange des vorliegenden Bebauungsplans fort.

V. Verfahren

Auf Grund des mittlerweile sehr weit zurückliegenden letzten Verfahrensschrittes (2012) wurde durch die Verwaltung beschlossen, den frühzeitigen Verfahrensschritt (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) zu wiederholen.

Für das Bauleitplanverfahren wird ein herkömmlicher Bebauungsplan, ein sog. „Angebotsbebauungsplan“ im Regelverfahren durchgeführt. Wie in Kapitel III beschrieben ist nach Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern ein zeitgleiches Parallelverfahren zur Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig. Es erfolgt eine nachträgliche Anpassung des Flächennutzungsplanes.

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