

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3016/2023

34. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Entwicklungsgebiet Marktplatz Ost; Grundsatzbeschluss Sachantrag Nr. 187/2014-2020 BBV-Fraktion			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	Ko	Erstelldatum	10.05.2023	
Verfasser	Korbus, Luzie Marie	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 2	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	19.07.2023	Ö

Anlagen:	<ol style="list-style-type: none">1. Sachantrag Nr. 187/2014-2020 der BBV-Fraktion2. Übersicht der Planungshistorie3. Planumgriff4. Rahmenkonzept5. Bauabschnitte6. Schnitte7. Bestandsplan mit Baumerhalt
----------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:

1. Dem vorgelegten städtebaulichen Rahmenkonzept für das Entwicklungsgebiet Marktplatz Ost mit den im Sachvortrag unter Ziffer 3. formulierten Festlegungen und städtebaulichen Zielsetzungen wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage das vorgelegte Rahmenkonzept zusammen mit dem privaten Eigentümer weiter zu entwickeln sowie die erforderlichen nächsten Planungsschritte vorzubereiten.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, parallel zur Bauleitplanung eine Vermarktungsstrategie zur Vermarktung des städtischen Areals auszuarbeiten und dieses den zuständigen politischen Gremien zur Entscheidung vorzulegen.
4. Die Behandlung des Sachantrag Nr. 187/2014-2020 ist abgeschlossen.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	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				hoch	
Umweltauswirkungen				mittel	
Finanzielle Auswirkungen				Unbekannt	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung					€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag					€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme					€
Folgekosten					€

Sachvortrag:

Sachstand und Anlass

In den vergangenen Jahren ist die Entwicklung des Areals „Marktplatz Ost“ in verschiedenen städtebaulichen Überlegungen immer wieder Thema in der Stadtentwicklung Fürstenfeldbrucks gewesen, nicht zuletzt aufgrund seiner so prägnanten, innerstädtischen Lage.

Um dem großen Wohnungsdruck der Region Rechnung zu tragen und aufgrund der Nachverdichtung des Siedlungsgebiets als Bestandteil der Ortsmitte Fürstenfeldbrucks sollen die Planungen nun wiederaufgenommen und konkretisiert werden. Vor allem auch durch das Ausüben des Vorkaufsrechts der Kirchstraße 3 im Jahr 2019, mit dem Ziel am Marktplatz Ost auch ein Wohnquartier mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau zu realisieren, wird die zeitnahe Entwicklung des Areals mit der Erarbeitung eines Rahmenplans und der daran anknüpfenden Einleitung eines Bauleitplanverfahrens angestrebt.

Am 27.01.2020 ist der Sachantrag Nr. 187/2014-2020 der BBV-Fraktion bezüglich einer zeitnahen Bebauung eines Teilbereichs des städtischen Grundstücks am Niederbronnerweg eingegangen (siehe Anlage 1).

A Städtebauliche Entwicklung

1. Projektchronologie

- 1988: Satzung zur Altstadtsanierung
- 1994: Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 2 Hauptstraße Ost (Verfahren ruht)
- 2006: Bayerisches Modellvorhaben „Leben findet Innenstadt - öffentlich-private Kooperationen zur Standortentwicklung“
- 2007 Sanierungskonzept zur Erweiterung des Sanierungsgebietes / Entwürfe zur Bebauung der Nachbarschaft (Büro: *Schneider/Skorka*)
- 2009: Entwurfsbroschüre zum Rahmenplan Innenstadt Ost
- 2019: Ausübung eines Vorkaufrechts der Stadt für das Areal Kirchstraße 3
- **2023: Konkretisierung eines Rahmenkonzepts und Definition von städtebaulichen Zielvorgaben für das Plangebiet Marktplatz Ost**
(Übersicht der Planungshistorie: siehe Anlage 2)

2. Rahmenkonzept Marktplatz Ost

Das Planungsgebiet am Marktplatz Ost umfasst ca. 8.500 m² (siehe Anlage 3). Davon befinden sich ca. 5.500 m² im Eigentum der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck (Grundstücke Fl.-Nr. 325, 327 und 327/2) und ca. 3.000 m² in privatem Eigentum (Grundstücke Fl.-Nr. 320, 320/1 und 322). Der Eigentümer hat Interesse an einer gemeinsamen Entwicklung des Areals signalisiert und bereits in den Jahren 2008 und 2009 bei einer Entwicklungsstudie des Areals auf Grundlage der Ergebnisse des Modellvorhaben „Leben findet Innenstadt“ mitgewirkt (siehe Anlage 2).

Das vom Stadtbauamt erarbeitete Rahmenkonzept (siehe Anlage 4) stellt eine Weiterentwicklung und Konkretisierung der bisherigen Planungsüberlegungen dar. Voraussetzung dafür sind unter anderem die veränderten Rahmenbedingungen:

- Durch den Erwerb des Areals Kirchstraße 3 ergibt sich eine neue Situation hinsichtlich der Erschließung des Gesamtareals direkt von der Kirchstraße aus.
- Vor dem Hintergrund der Investitionen in das Gebäude am Niederbronnerweg 3 als Standort für die Stadtverwaltung wird davon ausgegangen, dass dieses Gebäude noch für einen längeren Zeitraum in dieser Form genutzt wird.

Der Entwurf ist gekennzeichnet von einer durchlässigen, II - III+D geschossigen Blockbebauung mit zentralem Platz, welcher durch die Gebäudekanten des Neubaus und den Baubestand definiert wird. Die Wegeverbindungen aus dem Altstadtsanierungskonzepts werden aufgegriffen und ergänzt. Die Erschließung einer Tiefgarage für das gesamte Areal mit gemeinschaftlicher Zufahrt erfolgt über die Kirchstraße 3. Aufgrund der Lage des Entwicklungsgebietes im direkten Stadtgefüge (Grundsatz: Innen- vor Außenentwicklung) und der umgebenden Bebauung v.a. im Osten (IV+D Geschosse) kann aus städtebaulicher Sicht hier prinzipiell eine höhere Dichte vertreten werden. Unter Berücksichtigung der relevanten Parameter für das Plangebiet ist durch die Überplanung mit einer durchschnittlichen GFZ (netto) von 1,4 zu rechnen (siehe Anlage 4).

Eine Hofzufahrt am östlichen Gebäudekomplex für Einsatzfahrzeuge des ersten Rettungswegs sowie eine von der Feuerwehr geforderte Umfahrung wurde berücksichtigt und ist Voraussetzung für die Sicherheit im Quartier. Aufgrund der Bestandssituation und des Zuschnitts der Grundstücke kann zunächst kein zweiter Rettungsweg ermöglicht werden, weshalb die Gebäudeklasse 3 in den innenliegenden Bereichen des Quartiers nicht überschritten werden sollte.

Im weiteren Planungsprozess ist dies durch einen Brandschutzbeauftragten im Detail zu prüfen.

Das Entwicklungsgebiet gliedert sich in drei Bauabschnitte und ist so konzipiert, dass eine Realisierung abschnittsweise und unabhängig voneinander erfolgen kann. Es entstehen dabei keine Abhängigkeiten gegenüber dem privaten Eigentümer:

In **Bauabschnitt 1** (siehe Anlage 5) werden die beiden Bestandsgebäude aufgrund der maroden Gebäudesubstanz abgerissen und die Tiefgaragenzufahrt entsteht. Die neu zu errichtenden Gebäude orientieren sich an der ursprünglichen Struktur der Bebauung, wodurch ein gemeinschaftlicher Wohnhof zwischen den Gebäuden entsteht. Auch die Gebäudehöhe mit III+D bzw. II-III Geschossen ist ähnlich. Es entsteht hier eine Geschossfläche von 1.650 m² mit einer GFZ von 1,7.

Auf einem vorher brachliegenden Areal in privatem Eigentum befindet sich **Bauabschnitt 2** (siehe Anlage 5). Ein L-förmiger Gebäudekomplex, welcher durch eine Grenzbebauung mit dem nördlichen Gebäude des 1. Bauabschnitts verbunden ist, soll darauf entstehen. Aufgrund des Rettungsweges ist auch im 2. Bauabschnitt eine Gebäudehöhe von III Vollgeschossen möglich. So entsteht hier eine Geschossfläche von ca. 2.070 m² mit einer GFZ von 1,4. Um qualitativ hochwertiges Wohnen anzubieten und Distanz zum öffentlichen Raum in diesem Bereich zu schaffen und um sich dem natürlichen Gelände anzupassen, liegt das gesamte Grundstück auf einem erhöhten Bodenniveau (ca. 0,5 m höher). Im nördlichen Bereich des 2. Bauabschnitts befindet sich noch ein weiteres dreigeschossiges Gebäude mit einer Geschossfläche von 855 m² und ebenfalls mit einer GFZ von 1,4. Dieses liegt aufgrund der Geländebeschaffenheit nochmal ca. 1 m höher (siehe Anlage 6).

Aufgrund des nach Norden hin ansteigenden Geländes sind auch für den zentralen Quartiersplatz durchdachte gestalterische Lösungen die Voraussetzung für dessen

optimale Nutzbarkeit. Die Gewährleistung von Barrierefreiheit wird dabei beachtet und stellt auf allen Ebenen oberste Priorität dar.

Die Grundstücke des 2. Bauabschnitts sind in privatem Eigentum, es entstehen hier aber keinerlei Abhängigkeiten gegenüber dem privaten Eigentümer. Aus städtebaulicher Sicht ist es wünschenswert, das gesamte Areal „Marktplatz Ost“ zu entwickeln. Das bedeutet aber auch, dass im weiteren Planungsprozess ggf. noch Änderungen am Vorentwurf vorgenommen werden müssen, damit die Interessen aller Beteiligten berücksichtigt werden. In seinen Grundzügen sollte das Rahmenkonzept mit seinen Festlegungen und Zielen allerdings nicht verändert werden. Falls eine Kooperation mit dem privaten Eigentümer nicht zu Stande kommen sollte, behindert das auch nicht die Entwicklungspläne der städtischen Grundstücke in diesem Gebiet.

Nach jetzigem Kenntnisstand fügt sich das Vorhaben nach § 34 BauGB in den unbeplanten Innenbereich ein, wodurch es nicht zu einer Baurechtsmehrung kommt. Es ist daher nicht zulässig, den privaten Eigentümer mit in die Verantwortung zur Schaffung geförderten Wohnraums zu nehmen.

Auf **Bauabschnitt 3** (siehe Anlage 5) befindet sich die ehemalige Schule am Niederbronner Weg, welche inzwischen als Verwaltungsgebäude umgenutzt wurde. Im nördlichen Bereich des städtischen Grundstücks soll ein großzügiger Gebäudekomplex mit Garten- und halböffentlichen Gemeinschaftsflächen entstehen. Durch die asymmetrische, westliche Gebäudekante wird der Platz definiert und erhält eine einladende Öffnung. Im 3. Bauabschnitt kann eine Geschossfläche für Wohnen von 2.430 m² mit einer GFZ von 1,3 entstehen.

Am „Marktplatz Ost“ können bei einer gesamtheitlichen Entwicklung zusammen mit dem privaten Eigentümer ca. 64 Wohneinheiten entstehen (34 Wohneinheiten auf städtischem Grund; 30 Wohneinheiten auf privatem Grund).

Für eine effektive Parkraumbewirtschaftung und um den (ruhenden) Verkehr in dem neuen Quartier zu vermeiden wird eine Tiefgarage geplant. Die Erschließung erfolgt dabei über die Kirchstraße 3 (1. Bauabschnitt). Die Tiefgarage kann in mehreren Abschnitten gebaut werden und somit an den Bedarf und den Entwicklungsstand des Quartiers angepasst werden. Der Bau kann dabei auch unabhängig von dem privaten Eigentümer erfolgen.

Insgesamt können maximal ca. 120 Stellplätze in der Tiefgarage Platz finden, wodurch der zu entstehende Bedarf unter Berücksichtigung des Stellplatzschlüssels der Stadt Fürstfeldbruck für das Stadtzentrum gedeckt wird.

Es wird im weiteren Planungsprozess empfohlen, ein Mobilitätskonzept zu erstellen, um vor dem Hintergrund wirtschaftlicher sowie zukunftsweisender, nachhaltiger Aspekte die Zahl der Stellplätze weiter senken zu können.

Ziel ist es außerdem, Verkehrsflächen innerhalb des Quartiers ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen. So kann ein nutzbarer Außenraum mit besonders hoher Aufenthaltsqualität entstehen. Es soll neben weiteren untergeordneten Wegeverbindungen vor allem eine Wegeverbindung zwischen Hauptstraße, neuem Quartiersplatz und Niederbronner Platz mit den angrenzenden Gemeinbedarfseinrichtungen bis hin zum Marthabräupark und Emmeringer Hölzl entstehen. So wird an die Konzeptionen der „Altstadtsanierung“ und an die Entwurfsbroschüre „Rahmenplan Innenstadt Ost“ zur Durchwegung der Innenstadt angeschlossen. Um dem generellen Ziel eines autoreduzierten Quartiers nachzukommen, sollen „Quartiers-Mobilitätsstationen“ Anreize für alternative Formen der Mobilität geben (z.B. Carsharing, E-Leihräder / Lastenräder, E-Scooter).

Im Plangebiet befinden sich mehrere kleine bis mittelgroße Bäume (siehe Anlage 7). Bäume prägen das Stadtbild, sie verbessern das Stadtklima und bieten Raum für wildlebende Tiere. Baumschutz ist ein wichtiger Teil des Naturschutzes, weshalb versucht wurde, den Baumbestand bei den Planungen zu berücksichtigen und Freiflächen im Entwurf an den aktuellen Baumbestand anzupassen.

Das vorliegende Rahmenkonzept wurde bereits mit dem Sachgebiet 24 Immobilienmanagement abgestimmt.

3. Festlegungen und Ziele

Auf dieser Grundlage wird vorgeschlagen, für die weiteren Entwicklungen und Planungen des Gebiets Marktplatz Ost die unten aufgeführten Festlegungen und Ziele zu verfolgen:

A. Übergeordnete Ziele

Am „Marktplatz Ost“ wird die Entwicklung eines flexiblen, integrierten und klimaneutralen Wohnstandortes angestrebt. Ein schonender Umgang mit Ressourcen und eine vorausschauende Planung im Hinblick auf den Demografie- und Klimawandel stehen bei allen Bereichen der Gebietsentwicklung im Fokus.

B. Struktur und Dichte – Eckdaten

Bezahlbarer, vielfältiger, flexibler und urbaner Wohnraum für alle Lebenslagen und Haushaltsgrößen stärken die soziale Vielfalt im Quartier. Beim Wohnungsbau sollte besonders das nachbarschaftliche Zusammenleben mitgedacht werden. Im Fokus stehen auch bezahlbare Wohnformen unter sozialen Gesichtspunkten für Familien. Die „Soziale Bodennutzung“ (SoBon) für öffentlich geförderten Wohnungsbau soll 40 % der zusätzlich geschaffenen Geschossfläche umfassen (befristet auf 40 Jahre). Es sollten Möglichkeiten der Integration von „Einkommensorientierter Förderung“ (EOF) und Genossenschaftlichen Wohnungsbau (ca. 20 %) erarbeitet werden und die Möglichkeit für alternative Wohnformen wie betreutes oder generationsübergreifendes Wohnen geschaffen werden.

Seitens der Verwaltung wird grundlegend vorgeschlagen, folgende Eckdaten vorzugeben:

- 1) Kein individueller Einfamilien- / Doppel- / Reihenhausbau
- 2) Geschossigkeit: II-III+D
- 3) GFZ (netto): $\approx 1,4$
- 4) Anteil öffentliche Freiflächen: min. 25 %, Zielwert 30 %
- 5) Anteil Erschließungsflächen: max. 10 %

C. Städtebaulicher Siedlungscharakter – Ein zukunftsorientiertes Quartier der Vielfalt

Nicht entwickelte Flächen und die rückseitige Bebauung an der Hauptstraße wird auch für die Öffentlichkeit geöffnet: Attraktiver und flexibler Städtebau mit klaren baulichen Strukturen und hoher Qualität und Wirtschaftlichkeit sowie ein multifunktionaler Quartiersplatz schaffen neue Aufenthaltsqualität. Dabei sollten die Gebäude sowohl in ihrem Städtebau als auch in ihrer inneren Logik möglichst universell sein, um den Zeitgeist der Vielfalt und Individualität einziehen zu lassen. Zielvorstellung ist außerdem ein autoarmes, verdichtetes, aber dennoch durchlässiges, nachhaltiges Wohnquartier mit starker sozialer Durchmischung (unterschiedlichste Wohnformen und

Wohnungsgrößen sowie variable Raumnutzung) zu planen. Um letzteres sicher zu stellen, sollte ein Wohnraumkonzept mit Darstellung der Zielgruppen und Wohnformen erarbeitet werden. Es soll eine urbane Mitte mit platzartigen Freiflächen und halböffentlichen (Hof-) Bereichen für die gemeinschaftliche Nutzung entstehen. Die Schaffung von nutzbarem Außenraum und ein Ausgleich von privatem und geteiltem Raum haben Priorität. Die Berücksichtigung Grauer Energie wird angestrebt, solange dies aus stadtgestalterischer, wirtschaftlicher und energetischer Sicht Sinn ergibt. Der Erhalt des Gebietscharakters mit seiner historischen Bebauung und hohem Maß an Gemeinbedarfsnutzung wird aufgenommen. Die bestehenden Strukturen werden weiterentwickelt und durch innovative Elemente ergänzt.

D. Mobilität – Innovative Vernetzung

Um die mit hohem Verkehrsaufkommen belastete Innenstadt zu entlasten, gilt es vor allem die Fuß- und Radwegeverbindungen zu stärken und alternative Verkehrsformen anzubieten. So sollten durch autoarme und -freie Konzepte mit freiwilligem Verzicht auf Stellplätze durch die Bewohner*innen und einer effektiven Parkraumbewirtschaftung (in Form einer Tiefgarage) öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten entstehen. Die hervorragende Anbindung an den ÖPNV durch die innerstädtische Lage unterstützt diesen Ansatz. Auch die Internationale Bauausstellung der Metropolregion München „Räume der Mobilität“, welche ab 2022 in einem zehnjährigen Zukunftsprozess zeigen wird, wie das Mobilitätsgeschehen in der Region mit den Werkzeugen der Stadt- und Raumentwicklung positiv beeinflusst werden kann, ist hier wegweisend und kann Inspiration geben.

E. Energie und Umwelt – Nachhaltig leben

Unter der Maßgabe der 2020 durch den Stadtrat gefassten Grundsatzbeschlüsse (Eindämmung der Klimakrise, Leitziele des Verkehrsentwicklungsplans, bilanzielle Klimaneutralität bis 2035) und vor allem vor dem Hintergrund der kürzlich beschlossenen Klimastrategie sollte natürlich ein klimaneutrales Quartier entstehen. Es sollte die Verwendung umweltfreundlicher Baustoffe und nachhaltiger Materialien, klimagerechtes und klimaangepasstes Bauen mit energieeffizientem Städtebau und einer kompakteren Bauweise angestrebt werden. Die Versorgung mit regenerativen Energien und innovative Konzepte für die Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Bereitstellung einer blaugrünen Infrastruktur fördern dabei nicht nur ein positives Stadtklima (Stichwort: Hitzeinseln), sondern bringen auch energetische Vorteile für die neu entstehenden Gebäude selbst mit.

F. Soziale Infrastruktur – Soziales und Kultur für den Stadtteil

Prinzipiell sollte ein sozial durchmischtes, demographiegerechtes Quartier mit Wohnungsangeboten für verschiedene Einkommensgruppen entstehen. Neben der Schaffung eines zentralen Quartiersplatzes mit Identifikationscharakter sollen auch noch weitere Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche entstehen. Es wird empfohlen, einen Standort für eine flexibel nutzbare, soziale Einrichtung im Quartier zu sichern (z.B. im EG der Kirchstraße 3, welches sich als Wohnnutzung schlecht eignet). So kann sich je nach zukünftigem Bedarf zum Beispiel ein Krippen-/Kitastandort, eine Tagespflege für Senior*innen oder eine Anlaufstelle für Jugendliche etablieren. Die Räume können auch gemeinschaftlich oder von Vereinen genutzt werden.

B Sachantrag Nr. 187/2014-21020;

Im o. g. Sachantrag (siehe Anlage 1) wurde seitens der BBV-Fraktion folgender Antrag gestellt:

„Die Verwaltung wird beauftragt, Möglichkeiten aufzuzeigen, zeitnah die Bebauung eines Teilbereichs des städtischen Grundstücks am Niederbronnerweg (Fl.-Nr. 327, 327/2) zu realisieren.

Die Ergebnisse werden den entsprechenden Gremien zur Beratung und Beschluss vorgelegt.“

In der Begründung wird sich auf die Wohnraumsituation im Brucker Stadtgebiet bezogen. Bei dem Verkauf eines Teilbereichs des Grundstücks oder der Vergabe in Erbpacht wird eine Konzeptausschreibung und Vergabe an Baugemeinschaft bzw. Baugenossenschaft angeregt.

Mit dem vorgeschlagenen Rahmkonzept wird eine Bebauung entsprechend diesem Antrag ermöglicht.

Die Verwaltung befindet sich derzeit im Gespräch mit dem privaten Eigentümer der Flächen, welche in Bauabschnitt 2 überplant werden. Hier geht es u. a. auch um das Thema Vermarktung. Im weiteren Planungsprozess ist hier zu klären, inwieweit die einzelnen Flächen durch die Eigentümer selbst vermarktet werden bzw. in unserem Fall im Eigentum der Stadt verbleiben oder ob eine gemeinsame Vermarktung zielführender ist. Im Zuge der weiteren Planung ist eine Vermarktungsstrategie auszuarbeiten, bei der für die Grundstücksvergabe Vorschläge zu den o. g. Themen erarbeitet werden. Diese wird den zuständigen politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

C Weiteres Vorgehen

Hinsichtlich des weiteren Bearbeitungszeitraums werden folgende Meilensteine vorgeschlagen:



Auf Grundlage der empfohlenen städtebaulichen Festlegungen und Zielsetzungen wird das Rahmenkonzept am Marktplatz Ost gemeinsam mit dem privaten Eigentümer mit dem Ziel einer Bauleitplanung weiterentwickelt. Dabei sollte die Nachbarschaft durch Bürgerdialoge o.ä. in den Planungsprozess miteingebunden werden. Im Rahmen einer Vermarktungsstrategie soll parallel zur angestrebten Bauleitplanung ein Vorschlag zur Vermarktung der Grundstücke ausgearbeitet werden und den zuständigen politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt werden.

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