

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3221/2024

40. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße"; Aufstellungsbeschluss			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus		öffentlich	
AZ:		Ko	Erstelldatum	02.02.2024	
Verfasser		Korbus, Luzie Marie	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet		41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Vorberatung	13.03.2024	Ö
2	Stadtrat		Entscheidung	19.03.2024	Ö

1. Anlagen:	1. Beschlussbuchauszug PBA vom 19.01.2022 2. Planungskonzept 3. Auszug rechtswirksamer FNP von 1983 4. Auszug Entwurf zur FNP Neuaufstellung von 2008 5. Auszug Bebauungsplan Nr. 43 von 1968 6. Lageplan mit Planumgriff
-------------	--

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Für das in beiliegendem Lageplan (Anlage 6) bezeichnete Gebiet wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 43/5 „AEZ Heimstättenstraße“ aufgestellt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Fachbeirat einzuberufen und im Anschluss einen Bebauungsplan-Vorentwurf dem Planungs- und Bauausschuss zur Beschlussfassung vorzulegen.

Referent/in	Britzelmair / CSU		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			gering	
Umweltauswirkungen			gering	
Finanzielle Auswirkungen			Unbekannt	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

Sachvortrag:

I. Sachstand

Der Eigentümer des AEZ Einkaufsmarktes an der Heimstättenstraße (Fl.Nr. 867 und 866/1) möchte den bestehenden Einkaufsmarkt durch einen größeren ersetzen. Die bestehende Tankstelle auf Fl.Nr. 866/1 soll dabei aufgegeben werden.

Nach Aussage des Eigentümers ist der derzeitige Einkaufsmarkt (Lebensmittelvollsortimenter) aufgrund der vergleichsweise geringen Größe (Geschossfläche ca. 1.200 m²) dauerhaft nicht mehr überlebensfähig.

Die Stadtverwaltung ist diesbezüglich schon länger in Gesprächen mit dem Investor. In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 19.01.2022 wurde für das Areal des AEZ-Einkaufsmarktes an der Heimstättenstraße die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, „sofern die in der Sitzungsvorlage aufgezeigten Planungsvorgaben und die Anregungen aus der Sitzung berücksichtigt werden“ (siehe Anlage 1). In weiteren Planungsschritten wurde das damalige Nutzungskonzept inhaltlich sowie gestalterisch im Austausch mit dem Bauamt weiter ausgearbeitet.

Nun wurde mit dem Schreiben vom 12.02.2024 von der AIV Amper Immobilienverwaltung GmbH als Vorhabenträger der Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Das aktuelle Planungskonzept sieht folgendes Vorhaben vor (siehe Anlage 2):

Das neue AEZ umfasst **drei Geschosse** mit

- Parken, Café, Läden und Anlieferung im EG,
- Einkaufsmarkt (Gesamtverkaufsfläche ca. 2.260 m²) und Lager im 1. OG
- sowie Lager, Technik und Büro-/Sozialräumen im 2. OG.

Die **GF** (Hauptanlage inkl. Parken im EG) beträgt **insgesamt ca. 8.105 m²**.

Aufgrund der Anforderungen an Parkgaragen und deren Statik ist das EG in Massivbauweise geplant, die oberen beiden Geschosse sollen in Holzbauweise ausgeführt werden.

Der Baukörper greift zur Heimstättenstraße die von Norden und Süden kommenden Gebäudefluchten auf und bildet durch einen Gebäudeversatz im Eckbereich zur Falkenstraße einen platzartigen Vorbereich aus, in welchem sich auch der Hauptzugang befindet.

Rückwärtig grenzt das Gebäude an eine erdgeschossige Wohnbebauung an. Damit der Blick der Bewohner nicht auf eine 8 m hoch aufragende Betonwand fällt, wird das Gebäude in diesem Bereich 2-stufig schräg abgestuft. Die Abschrägung dieser Außenwände um 45° ermöglicht eine Begrünung der Fassade und des Dachs. Zusätzlich finden sich auf beiden Ebenen verteilt jeweils sechs Pflanztröge mit kleineren Laubbäumen.

Erdgeschoss (EG)

Der Hauptzugang für den Einkaufsmarkt im 1. OG ist über die Heimstättenstraße mit zwei Eingängen geplant. Der zentrale Eingangsbereich führt zu den ebenerdigen Kunden- und Mitarbeiterparkplätzen (Parkgarage ~ 2.310 m²) sowie zur Treppe, dem Rollsteig zum Einkaufsmarkt und den Aufzügen.

Weiterhin ist an der Ecke Falkenstraße/ Heimstättenstraße ein Café mit Außenbestuhlung über Eck vorgesehen (Größe ~ 240 m²). Entlang der Falkenstraße ist unmittelbar anschließend ein Laden (~ 100 m²) geplant. Im Weiteren folgt in dieser Straße die Anlieferungszone sowie die Müllsammelstelle. Entlang der Heimstättenstraße

befindet sich rechts des Haupteingangs ein weiterer Zugang für einen Dienstleister bzw. Imbiss (~ 45 m²). Den Abschluss des Gebäudes bildet der durch ein Tor abschließbare Ein- und Ausfahrtsbereich zu den Parkplätzen für Besucher und Mitarbeitende. Hier werden auch zwei außenliegende Stellplätze mit E-Lade-Säulen angeboten, die somit auch außerhalb der Ladenschlusszeiten zugänglich und nutzbar sind. Insgesamt stehen im Erdgeschoss des Gebäudes 78 Stellplätze zur Verfügung. Für Fahrräder sind in der Parkgarage 21 Fahrrad-SP und 5 SP für Lastenräder vorgesehen. Im Außenbereich sollen 30 SP für Fahrräder entstehen. Auf das ursprünglich geplante Untergeschoss mit Tiefgarage und Getränkemarkt wird verzichtet. Insgesamt umfasst das Erdgeschoss eine **Geschossfläche (GF)** von **3.592,57 m²**.

1. Obergeschoss (1. OG)

Das erste Obergeschoss erstreckt sich über die Fläche des Erdgeschosses und beherbergt vollflächig einen Lebensmittelvollsortimenter (~ 1.850 m²) mit Getränkemarkt (~ 410 m²) und zugehörigem Lager. Lediglich über dem oben beschriebenen zentralen Eingangsbereich ragt es über und sorgt hier für dessen Überdachung. Im ersten Obergeschoss wird eine **GF** von **3.499,03 m²** erreicht.

2. Obergeschoss (2. OG)

Das zweite Obergeschoss tritt in seiner Dimension zurück und bildet lediglich entlang der Falkenstraße und über dem Café an der Heimstättenstraße eine über drei Geschosse führende Wand mit insgesamt 14,51 m Höhe. Im zweiten Obergeschoss entsteht so eine **GF** von **1.013,47 m²**. Hier sind untergeordnete Nutzungen untergebracht. Die unbebaute Fläche über dem ersten Geschoss wird begrünt und zusätzlich zur alternativen Energiegewinnung genutzt, wie auch das Dach über dem 2. OG. Die Fassaden entlang der Falken- und Heimstättenstraße sind großflächig verglast und mit Holzlamellen in unterschiedlichen Abständen versehen. Die Fassaden zu den Wohngebieten sind geschlossen gehalten bzw. zu den eingeschossigen Bungalows hin abgeschrägt und begrünt.

Im Hinblick auf die Prüfaufträge aus der o. g. PBA-Sitzung ist folgendes festzustellen:

zu 1.) Prüfung, das Gebäude größtenteils als Holzbau auszuführen und auf den Dachflächen eine Photovoltaikanlage anzubringen

- *Eine Holzbauweise wurde geprüft und ist, wie oben aufgeführt, ab dem 1. OG vorgesehen.*
- *Die begrünter Dachflächen werden, wie oben aufgeführt, zusätzlich zur alternativen Energiegewinnung genutzt. Darüber hinaus hat sich der Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, ein bilanziell klimaneutrales Gebäude zu errichten.*

zu 2.) Prüfung einer ergänzenden Wohnbebauung, insbesondere im nördlichen Bereich

- *Eine ergänzende Wohnbebauung wurde geprüft, jedoch aufgrund des Verzichts auf das ursprünglich geplante Untergeschoss und der damit verbundenen Unterbringung des Parkens im Erdgeschoss aus Platzgründen sowie zur Vermeidung von Nutzungskonflikten nicht weiterverfolgt.*

zu 3.) Reduzierung der Überschreitung der bisherigen Gebäudeflucht zur Heimstättenstraße

- *Dies ist erfolgt; der Baukörper wurde gegenüber der ursprünglichen Planung nach Westen zurückversetzt und ragt damit im nördlichen Bereich nur noch geringfügig über die vorhandene Straßenflucht.*

zu 4.) Vergrößerung des platzartigen Vorbereichs vor dem Café

- *Aus Platzgründen konnte der Vorbereich vor dem Café nicht weiter vergrößert werden.*
- *Der Vorbereich wurde nach Süden verlagert und orientiert sich nunmehr weniger zum angedachten Platz in Richtung Alpenstraße, als zur Heimstättenstraße hin. Der Vorhabenträger hat sich jedoch in einem städtebaulichen Vertrag grundsätzlich dazu bereit erklärt, sich an den Kosten zur platzartigen Umgestaltung der östlich angrenzenden Straßen und Plätze zu beteiligen.*

II. Planungsrechtliche Situation

Sowohl der rechtswirksame Flächennutzungsplan von 1983 als auch der nichtwirk-same Entwurf zur Flächennutzungsplan Neuaufstellung von 2008 stellt im vorliegenden Geltungsbereich für den westlichen Teil ein Sondergebiet dar, für die übrigen Bereiche Wohnbauflächen bzw. örtliche Verkehrsstraßen (siehe Anlage 3 und 4).

Für das Gebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 43 aus dem Jahr 1968 (siehe Anlage 5). Dieser setzt verteilt auf zwei Bauräume für das Grundstück Fl.Nr. 867 (ca. 3.535 m²), auf welchem sich der bestehende Einkaufsmarkt befindet, ein Sondergebiet „Laden-gebiet“ (SO) mit einer GRZ von 0,3 sowie einer GFZ von 0,75 fest. Das nördlich an-grenzende Grundstück mit der Fl.Nr. 866/1 (ca. 1.070 m²), ist als Mischgebiet (MI) mit einer zwingend dreigeschossigen Bebauung und einer GRZ von 0,3 sowie einer GFZ von 0,80 festgesetzt. Zusammen ermöglicht der Bebauungsplan eine Ge-schossfläche von ca. 3.500 m².

Das Gesamtmaß der geplanten baulichen Nutzung mit einer gesamt GF (Hauptanla-ge) von ca. 8.105,07 m² liegt somit ca. 4.605 m² über dem, was der bisherige Be-bauungsplan für den Bereich ermöglicht. Dennoch beträgt die ermittelte GFZ des neuen AEZ 1,76 und bleibt dabei deutlich unter der gemäß BauNVO §17 (Gewerbe-gebiet/ Sondergebiet)) zulässigen GFZ von 2,40.

Darüber hinaus wird das geplante Einkaufszentrum, wie oben bereits beschrieben, in Form eines Baukörpers auf das nördliche Mischgebiet ausgeweitet, so dass insge-samt die Änderung des Bebauungsplanes als erforderlich erachtet wird.

III. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der sich in dem Plangebiet befindliche, bisherige Einkaufsmarkt hat als Lebensmit-telvollsortimenter eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Brucker Westen im Bereich zwischen Landsberger Straße und dem Einkaufszentrum am S-Bahnhof Bu-chenau. Der Entfall der Tankstelle sowie das geplante Café und die kleinen Laden-geschäfte im Erdgeschoss führen zu einer städtebaulichen Aufwertung des Quar-tiers. Dazu trägt auch die geplante Umgestaltung des öffentlichen Raums über die Heimstättenstraße hinweg bei.

Darüber hinaus wird das geplante Einkaufszentrum in Form eines Baukörpers auf das nördliche Mischgebiet ausgeweitet, so dass insgesamt die Änderung des Bebauungsplanes für erforderlich erachtet wird.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es daher erforderlich, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen.

IV. Umgriff des Bebauungsplanes

Planumgriff

Der Geltungsbereich (siehe Anlage 6) umfasst die Flurstücke 867 und 866/1 Gemarkung Fürstenfeldbruck in Gänze. Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

1. Im Norden durch die Wohnbebauung der Heimstättenstraße;
2. Im Osten durch die Heimstättenstraße;
3. Im Süden durch die Falkenstraße;
4. Im Westen durch die Wohnbebauung der Jägerstraße.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 0,46 ha.

Eigentumsverhältnisse

Die im Planungsgebiet befindlichen Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

V. Verfahren

Für den Bebauungsplan wird ein Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vorgeschlagen. Die Voraussetzungen hinsichtlich zulässiger Grundfläche des Bebauungsplanes und die Einordnung des Bebauungsplanes als Maßnahme der Innenentwicklung wurden geprüft und sind gegeben. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erfordert. Zwar ist der Schwellenwert für Einkaufszentren gemäß Anlage 1 Nr. 18.6 i.V. mit Nr. 18.8 zum UVPG von 5.000 m² Geschossfläche überschritten, was eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erfordert. Es wird jedoch seitens der Verwaltung nach einer überschlägigen Prüfung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien davon ausgegangen, dass durch das Vorhaben keine UVP-Pflicht besteht, insbesondere aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung des Planungsgebiets. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, die Anpassung erfolgt im Wege der Berichtigung.

Die nächsten Planungsschritte sehen die Einberufung eines Fachbeirats vor, um das Planungskonzept gemeinsam mit allen Beteiligten weiter zu schärfen. Im Anschluss wird dem Planungs- und Bauausschuss ein Bebauungsplan-Vorentwurf zur Beschlussfassung vorgelegt.

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