

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2414/2021

18. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Grundsatzbeschluss zum Bereich B-Plan Nr. 36-1 "Am Krebsenbach Nord"			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	14.04.2021	
Verfasser	Erber, Elvira	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung/ Entscheidung	23.06.2021 vertagt	N
2	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung/ Entscheidung	12.05.2021	N
3	Stadtrat	Entscheidung	29.06.2021	Ö

Anlagen:	1. Städtebaulicher Entwurf Stand 18.04.2018 2. Plan Bestandsbaurecht Stand 10.04.2018 3. Plan Verteilung RH, DH, MFH Stand 18.04.2021 4. Plan Grünflächen Stand 04 2021
----------	--

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Den im Sachvortrag unter der Ziffer 3. formulierten Festlegungen und Zielen sowie den in den PBA-Sitzungen vom 12.05.2021 und 23.06.2021 eingeflossenen Anregungen wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage das vorgelegte Rahmenkonzept mit dem Eigentümer weiter zu entwickeln.

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

Sachvortrag:**1. Bisheriger Stand/ Verfahren**

- Aufstellungsbeschluss PBA 03.06.2014 STR 24.06.2014, PBA 16.07.2015
- PBA 16.07.2015 Beschluss Variante „Höfe“
- 25.10.2017 Infoveranstaltung mit Eigentümern/ Bürgerinitiative
- PBA 18.04.2018 **Info** (kein Beschluss) über Planungsstand mit allen Gutachtern

**2. Anlass**

Seit der letzten Vorstellung der Planung im PBA am 18.04.2018 (Anlage 1 Plan städtebaulicher Entwurf Stand 18.04.2018) sind 3 Jahre vergangen und seit dem letzten Beschluss über die Planung im PBA fast 6 Jahre. Mittlerweile haben wir für diesen Bereich, zusammen mit dem Eigentümer, ein Mobilitätskonzept sowie einen Teil eines Energiekonzeptes entwickelt.

Nun hat der Eigentümer gewechselt. Vor einem Termin mit dem neuen Eigentümer sollen nun die städtebaulichen Ziele als Grundvoraussetzung für die weitere städtebauliche Entwicklung definiert werden.

3. Festlegungen und Ziele

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, bei der weiteren Planung bzw. für die weiteren Verhandlungen mit dem Investor folgende Festlegungen und Ziele zu verfolgen:

A. Bestandsbaurecht (Anlage 2 Plan Bestandsbaurecht Stand 10.04.2018)

Das Bestandsbaurecht wird auf Grundlage des Schreibens der Rechtsanwaltskanzlei Döring und Spieß vom 10.04.2018 fixiert.

Eine Bebauung kann nach §35(2) nur angrenzend an die Margeritenstraße sowie entlang der Straße Zum Krebsenbach zugelassen werden, sofern keine öffentlichen Belange, wie u.a. das „Planungserfordernis“, beeinträchtigt sind. Darüber hinaus besteht kein Baurecht (Anlage 2 Plan Bestandsbaurecht Stand 10.04.2018).

B. Struktur

Die Struktur der bestehenden Bebauung wird aufgenommen und weiter entwickelt.

Die im Entwurf (Anlage 1 Plan städtebaulicher Entwurf Stand 18.04.2018) aufgezeigte Struktur mit der Aufteilung Gebäude und Freiflächen passt und erscheint auch heute noch sinnvoll. Der damalige Entwurf orientierte sich stark an der umgebenden, angrenzenden Bebauung aus Reihen und Einfamilienhäusern. Diese wurde an den Randbereichen des Entwurfes weitergeführt und hat sich im Bereich der Mitte verdichtet. Anstatt einer urbanen Mitte mit teilweise platzartigen Flächen soll nunmehr eine „**grüne Mitte**“ entwickelt werden, welche sich zur Landschaft hin öffnet und sich mit dieser verzahnt.

Die bisherige Mischung aus Reihenhäusern (RH), Doppelhäusern (DH) und Mehrfamilienhäuser (MFH) (Anlage 3 Plan Verteilung RH, DH, MFH Stand 18.04.2018) entspricht nach wie vor den jetzigen Vorstellungen. Dabei ist diese Struktur mit ihrer Einteilung in RH, DH und MFH noch flexibel und kann durchaus in Ihrer Nutzung nicht in ihrem Standort noch verändert werden. Gemeint ist vor allem der Bereich in der Mitte. So könnte man sich hier z.B. auch eine Mischung aus Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern in einem Riegel vorstellen. Es wird hier auf **innovative Lösungen** gehofft. Einzig bei der Nutzung der EG Zonen an der Mitte wird von der bisherigen Planung abgerückt. Eine Nutzung für gewerbliche Nutzung erscheint aufgrund der aktuellen Entwicklung in diesem Bereich nicht mehr möglich und umsetzbar.

C. Dichte

Die Dichte der bestehenden Planung wird aufgenommen und weiterentwickelt.

Der innenstadtnahe Standort ermöglicht die vorgeschlagene Dichte aufgrund der Lage. **Innen vor Außen** ist und sollte das Motto hier sein. Die Mischung aus verschiedensten Wohnformen könnte hier ein einmaliges Quartier entstehen lassen. Auf 4 ha ist durchaus ein innovatives Quartier nicht nur in klassischer Form aus Reihenhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern sondern auch als Town houses etc. denkbar. (Anlage 3; Plan: Verteilung RH, DH, MFH Stand 18.04.2021). Dabei soll nunmehr innerhalb des Kontingents von 40% Wohnraum mit Belegungsbindung (bezogen auf die neu geschaffene Geschossfläche für Wohnen) die Möglichkeit für andere Wohnformen wie **genossenschaftliches Wohnen** geschaffen werden.

Das Quartier hat Potential zukünftig nicht nur Familien oder Singles Wohnraum bieten zu können sondern kann auch betreuten Wohnformen Raum bieten. Hierzu ist vom Investor ein Wohnraumkonzept mit Darstellung der Zielgruppen und Wohnformen vorzulegen.

Aufgrund der Dichte von einer GFZ von 0,95 sind die vorgesehenen Freiräume möglich. Die Höhenentwicklung von der Mitte (hoch) nach Außen (niedriger) wird als städtebaulich verträglich erachtet und ermöglicht so die vorgesehenen Grünflächen.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, für die weitere Planung folgende Eckpunkte vorzugeben:

- Anteil Wohnbauland: 60 – 65%
- Anteil Öffentliche Grünflächen: 30 – 25 %
- Anteil Erschließungsflächen: ca. 10 %
- Geschossigkeit: II +T, tw. III + T
- GFZ (netto): 0,90 – 0,95

D. Klimaschutz und Mobilität

Es soll hinsichtlich Klimaschutz und Mobilität ein innovatives Quartier mit hoher städtebaulicher, stadträumlicher und ökologischer Qualität entstehen.

Im bisherigen Stand des Energiekonzeptes ist der jetzige städtebauliche Entwurf optimiert und verbessert worden. Das Energiekonzept stellt so eine wichtige Grundlage für die weitere Planung dar. Gerade in dem Bereich sollten die bisherigen **Stadtratsbeschlüsse** zur Anwendung kommen. Dies würde ein wichtigen Beitrag und ein wichtiges Zeichen setzen.

E. Quartiersmitte

In der Quartiersmitte sowie im östlichen Bereich werden öffentlich Grünflächen gesichert.

Fürstenfeldbruck bietet sich hier die Möglichkeit in einem innenstadtnahen Quartier nicht nur Wohnraum zu schaffen sondern auch die hierfür wichtigen Freiräume. Grünflächen bilden neben einem wichtigen Beitrag als Erholungsraum für die Bewohner selbst auch einen Beitrag für das städtische Klima. Deshalb wird vorgeschlagen, den im bisherigen Entwurf vom 18.04.2021 bestehenden Bereich der „Mitte“ in eine Grünfläche zu entwickeln. Die „**Grüne Mitte**“ (Anlage 4 Plan Grünflächen Stand 04 2021) zieht sich dann zukünftig von Westen aus der bestehenden Baustruktur nach Osten in den bisher angedachten Grünbereich. Wie genau die Grünflächen genutzt werden sollen soll im weiteren Verfahren zusammen mit dem neuen Eigentümer entwickelt werden.

F. Kitastandort

Es wird ein Kitastandort gesichert.

Auch wenn zum derzeitigen Zeitpunkt eine Kita nicht gebraucht wird, so soll für die Zukunft der Standort gesichert werden, um auf einen gesamtstädtischen Bedarf reagieren zu können. Zwischenzeitlich kann der Standort als Spielplatzfläche genutzt werden. So entscheidet sich die Stadt *vorausschauend* für die kommende städtische Entwicklung Weichen zu stellen und auf die demographische Entwicklung gerade im Umland von München zu reagieren und einen entsprechenden Puffer zu schaffen.

G. Verkehr

Verkehrsfragen werden auf Grundlage der bisherigen Gutachten vertieft und fachlich gelöst.

Auf die damals vorgebrachten Einwände zum möglichen Verkehr durch das Baugebiet wurde in der Zwischenzeit eingegangen. In zahlreichen Untersuchungen/ Simulationen ist der Verkehr untersucht worden. Dabei stellte sich heraus, dass der Knotenpunkt Zum Krebsenbach/ Münchner Straße zum derzeitigen Zeitpunkt nicht mehr leistungsfähig ist und einer Überplanung mit Hilfe einer Lichtsignalanlage und eine Überarbeitung des Knotens Münchner Str./ Tulpenstraße/ Oskar-von Miller-Straße. ebenfalls notwendig macht, sobald ein Quartier in dieser Größe realisiert wird. Parallel erarbeitete ein externes Büro aufbauend auf der städtebaulichen Struktur vom 18.04.2018 ein Mobilitätskonzept. Bei der Konkretisierung der Angaben aus den Gutachten und aus dem Mobilitätskonzept wird der **Radverkehr** einen wichtigen Bestandteil einnehmen. Zum Radverkehr sind noch Detailuntersuchungen notwendig.

Darüber hinaus ist es wichtig, dass der neue Eigentümer die **Nachbarschaftsbeteiligung** in Form von Bürgerdialog o.ä. übernimmt unter Mithilfe der Stadt.

H. Zusätzliche Punkte

Seitens des Investors ist im Zuge der weiteren Planung folgendes vorzulegen:

1. **Beteiligungskonzept** zur Einbindung der Nachbarschaft (Bürgerdialog o. ä.) sowie deren Durchführung
2. **Wohnraumkonzept** mit Darstellung der Zielgruppen und Wohnformen.

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