



Niederschrift

**- öffentlicher Teil -
über die 50. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und
Bauausschusses
des Stadtrates der Stadt Fürstentfeldbruck**

Sitzungsort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

19.03.2025

Sitzungstag: Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:24 Uhr

Anwesend:

Bemerkungen:

Vorsitzender, 2. Bürgermeister

Stangl, Christian

Schriftführer/in

Kurtz, Sophie

Ausschussmitglieder

Britzelmair, Markus
Brückner, Thomas
Danke, Karl
Hannig, Theresa
Höfelsauer, Franz
Jakobs, Georg, Dr.
Lohde, Andreas
Pötzsch, Mirko
Schilling, Johann
Stockinger, Georg
Weinberg, Irene

Vertreter/in

Dräxler, Willi
Geißler, Karin

Vertretung für Frau Lisa Rubin
Vertretung für Herrn Matthias Neuhauß

Verwaltung

Dachsel, Johannes
Djebali, Inés
Kieser, Christian
Lichtenberg, Christian
Widemann, Johann

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Neuhauß, Matthias

Rubin, Lisa

Schultze, Gabriele

Grund:

Entschuldigt

Entschuldigt

Unentschuldigt

Öffentliche Tagesordnung

1. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift
2. Langbehnstraße 4, Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 19 WE, zwei 4-Spännern mit Tiefgarage (44 Stpl.) und 12 oberirdische Stellplätze
3. Neubau eines Geräteschuppens, Nannhofer Straße (Stockschützenv. -> 21m² / Kath. Burschenv. -> 77m²)
4. 74. FNP Änderung Aumühle und Lände; Billigungsbeschluss
5. Grundsatzbeschluss zur Durchführung eines Realisierungswettbewerbs für den Schlachthof
6. Statusbericht stadteigener Hochbauprojekte 1. Halbjahr 2025; mündl. Bericht
7. Verschiedenes

Herr **2. Bürgermeister Stangl** eröffnet die öffentliche Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit gemäß Artikel 47 Abs. 2 GO fest.

Die Ladung erfolgte ordnungsgemäß.

Änderungswünsche zur Tagesordnung ergeben sich nicht.

TOP 1	Genehmigung der öffentlichen Niederschrift
--------------	---

Beschluss:

Gemäß Artikel 54 Absatz 2 Halbsatz 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie § 38 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Fürstenfeldbruck sind die Niederschriften von Sitzungen städtischer Gremien vom jeweiligen Ausschuss bzw. Stadtrat zu genehmigen. Dies erfolgt in offener Abstimmung mit der Mehrheit der Abstimmenden (Artikel 51 Abs. 1 GO).

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt die Genehmigung der Niederschrift der **öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 26.02.2025.**

Ja-Stimmen: 14

Nein-Stimmen: 0

TOP 2	Langbehnstraße 4, Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 19 WE, zwei 4-Spännern mit Tiefgarage (44 Stpl.) und 12 oberirdische Stellplätze
--------------	---

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3472/205 vom 21.01.2025 sowie die Ortsbesichtigung im Vorfeld der Sitzung dienen dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Dieses Bauvorhaben sei auf Grund der Größe laut **Herrn Dachsel (Amt 4)** ortsbildprägend. Die Situierung der Gebäude und die teilweise barrierefreie Gestaltung der Freiflächen seien sehr gelungen.

Herr Widemann (SG 42) führt aus, dass das Bauvorhaben nach §34 BauGB bewertet werde und die Außenbereichsgrenze an der südöstlichen Gebäudekante des Bestandsgebäudes gewählt wurde. Seitens der Bauordnung sei das Vorhaben genehmigungsfähig.

Frau **StR'in Weinberg** finde das Vorhaben, trotz der massiven Bebauung, stimmig. Die Fassadengestaltung könne unter Berücksichtigung der Gestaltungssatzung noch etwas optimiert werden.

Auch Herr **StR Brückner** bewerte das Bauvorhaben positiv, möchte jedoch anregen, die Dächer des L-förmigen Mehrfamilienhauses zusammen zu führen und die südliche Fassade mit bodentiefe Fenster aufzuwerten. Um die Innenhoffläche zu vergrößern, könne die Tiefgarageneinfahrt weiter nach vorne verlagert werden.

Herr **StR Lohde** möchte an die Überlegungen, einen Bebauungsplan für das gesamte Quartier zu erarbeiten, erinnern, um gestalterischen Einfluss auf mögliche Baumaßnahmen zu nehmen. Da es sich um eine Nachverdichtung mit ortsbildprägender Hangkante handle, müsse man alle Möglichkeiten auszuloten, um einen positiven Gestaltungseffekt zu erzielen.

Diese können laut Herrn **2. Bgm Stangl** im Rahmen eines Fachbeirats erarbeitet werden.

Aus Sicht von Herrn **StR Dräxler** biete der Innenhof Platz für einen größeren Spielplatz, welcher sich durchaus positiv auf die Dorfgemeinschaft auswirken könne.

Bezüglich der oberirdischen Fahrradabstellanlagen fragt Herr **StR Pötzsch** nach der konkreten Gestaltung und regt bei den Abstellanlagen in der Tiefgarage einen ebenerdigen Zugang an.

Herr **2. Bgm. Stangl** schließt sich den bisherigen Gestaltungsanregungen an und sehe ebenfalls beim L-förmigen Baukörper noch Verbesserungspotential.

Den Beitrag von Herrn **StR Lohde** aufgreifend führt Herr **Dachsel (Amt 4)** aus, dass die Fläche groß genug sei, um mit einem Bebauungsplan gestalterisch eingreifen zu können. Unabhängig davon, sei auch die Einberufung eines Fachbeirats möglich.

Da durch die geplante Baumaßnahme die Langbehnstraße sehr beansprucht werde, bittet Herr **StR Dräxler** um entsprechende Auflagen zur Wiederherstellung des Ursprungszustands.

Zusammenfassend stellt Herr **2. Bgm. Stangl** fest, dass das Gremium das Bauvorhaben begrüße, sich jedoch vor der Erteilung des positiven Vorbescheids ein Fachbeirat mit den gestalterischen Optimierungen befassen solle.

Das Gremium kommt abschließend zu dem, von Herrn **2. Bgm Stangl**

geänderten Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss begrüßt das vorgelegte Bauvorhaben. Vor der planungsrechtlichen Zustimmung wird sich ein Fachbeirat, zusammen mit dem Bauwerber, mit der gestalterischen Optimierung befassen.

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen: 3

TOP 3	Neubau eines Geräteschuppens, Nannhofer Straße (Stockschützenv. -> 21m² / Kath. Burschenv. -> 77m²)
--------------	--

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3481/2025 vom 10.02.2025 sowie die Ausführungen von **Frau Djebali (SG 42)** dienen dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Auf die Frage von Herrn **StR Danke**, ob es sich ausschließlich um einen Geräteschuppen handle, antwortet **Frau Djebali (SG 42)**, dass aus den Antragsunterlagen keine anderweitige Nutzung hervorgehe.

Das Gremium kommt zu folgendem

Beschluss:

Dem beantragten Vorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

Ja-Stimmen: 14

Nein-Stimmen: 0

TOP 4	74. FNP Änderung Aumühle und Lände; Billigungsbeschluss
--------------	--

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3437/2024 vom 22.11.2024 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr Dachsel (Amt 4) informiert, dass es sich hierbei um einen Zwischenschritt zur Baurechtschaffung und noch nicht um den Bebauungsplan handle.

Frau **StR'in Dr. Zierl** bittet, die Anregungen der Stabsstelle „Öffentliche Mobilität“ des Landratsamtes hinsichtlich der Radwegskennzeichnung in die Änderung des Flächennutzungsplans aufzunehmen.

Bezugnehmend auf die vergangene Stadtratssitzung möchte Herr **StR Pötzsch** wissen, ob die Container für die Fursty Razorbacks an dem von ihm vorgeschlagenen Standort aufgestellt werden könnten.

Herr Dachsel (Amt 4) antwortet, dass es sich hierbei um Überschwemmungsgebiet handle und somit kein Baurecht geschaffen werden könne.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen kommt das Gremium zu folgender

Beschlussfassung:

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:

1. Der Entwurf zur 74. Änderung des Flächennutzungsplans „Aumühle und Lände“ wird mit den in der Sitzungsvorlage aufgezeigten Änderungen gebilligt. Die Flächennutzungsplan-Änderung trägt das Datum der Planungs- und Bauausschuss-Sitzung, den 19.03.2025.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ja-Stimmen: 14

Nein-Stimmen: 0

TOP 5	Grundsatzbeschluss zur Durchführung eines Realisierungswettbewerbs für den Schlachthof
--------------	---

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3501/2025 vom 21.02.2025 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Um den planerischen und architektonischen Herausforderungen bei diesem Projekt gerecht zu werden, schlägt **Herr Dachsel (Amt 4)** im Namen der Verwaltung einen Realisierungswettbewerb vor. Bei diesem Verfahren könne man in einem Termin sämtliche Belange mit dem Landesamt für Denkmalpflege, der Regierung von Oberbayern und politischen Vertretern besprechen, um eine gemeinsame Entscheidung zu treffen. Finanzielle Nachteile ergeben sich bei diesem Wettbewerb nicht, da es sich um ein Qualitätssicherungsverfahren handle, welches von der Regierung von Oberbayern gefördert werde.

Auf die Frage von Herrn **StR Stockinger**, welche Noterhaltungsmaßnahmen bis zum Sanierungsbeginn getroffen werden antwortet **Herr Dachsel (Amt 4)**, dass die Schadstoffsanierung und die statischen Sicherungsmaßnahmen bereits beauftragt wurden. Substanz- oder nutzungsveränderte Maßnahmen sind jedoch ausgeschlossen.

Herr **StR Dr. Jakobs** möchte wissen, wie viele Wettbewerbsteilnehmer angedacht seien und wer diese aussuche.

Nach erfolgter Beschlussfassung werde die Verwaltung laut **Herrn Dachsel (Amt 4)** ein Büro beauftragen, welches das Wettbewerbsverfahren zur Objekt- und Freianlagengestaltung begleite. Dieses Büro werde dann auch einen Teilnehmervorschlag erarbeiten. Die Verwaltung werde strenge Teilnahmekriterien für den Wettbewerb festlegen um sicherzustellen, dass die Bewerber über die entsprechende Erfahrung und Qualifizierung verfügen.

Herr **StR Pöttsch** stellt in diesem Zuge die Frage nach dem Kosten-/ Nutzenfaktor, woraufhin **Herr Dachsel (Amt 4)** antwortet, dass das Gebäude in Richtung Osten stark verändert wurde und somit viele Varianten möglich seien. Diese seien im Rahmen der Machbarkeitsstudie strategisch gut aufbereitet und sollen im Rahmen des Realisierungswettbewerbs gestalterische vertieft werden.

Da die Originalpläne des Architekten Voll vorliegen, möchte Herr **StR Danke** wissen, warum man sich nicht nach diesen richten würde. Herr **2. Bgm Stangl** antwortet, dass dies auf Grund der damaligen Dimensionierung des historischen Schlachthofs nicht dem aktuellen Nutzungsumfang entspreche. **Herr Dachsel (Amt 4)** ergänzt, dass das Landesamt für Denkmalpflege der Meinung sei, dass eine originalgetreue Nachbildung nicht zielführend sei. Vielmehr sollen die vorhandenen unterschiedlichen Baustiele erhalten und mit der zukünftigen Nutzung in Einklang gebracht werden.

Ohne weitere Wortmeldungen kommt das Gremium zur

Beschlussfassung:

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:

Zur Vergabe der Objekt- und Freianlagenplanung für den Schlachthof soll ein Realisierungswettbewerb nach RPW durchgeführt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Auslobungstext zu erarbeiten und dem Stadtrat vorzulegen.

Ja-Stimmen: 14

Nein-Stimmen: 0

TOP 6	Statusbericht stadteigener Hochbauprojekte 1. Halbjahr 2025; mündl. Bericht
--------------	--

Herr Lichtenberg (SGL 45) informiert, dass in Zukunft halbjährlich über die städtischen Hochbauprojekte berichtet werde und gibt einen kurzen Überblick über den aktuellen Stand:

Schlachthof:

Aktueller Stand: Gewerke für die Notsicherung zum Erhalt des Status Quo wurden ausgeschrieben und teilweise bereits beauftragt.

Ziel: Maßnahmenbeginn im Mai / Juni 2025

Kosten: ca. 93.000 Euro
Nach Abzug der Förderung verbleiben ca. 45.000 Euro.

Alte Mühle / Taubenhaus

Aktueller Stand: Planungsbüro erarbeitet aktuell Maßnahmenkonzept für Notsicherung zum Erhalt des Status Quo.

Ziel: Umsetzung der Maßnahmen im Spätsommer / Herbst 2025.

Containeranlage Sportlerhaus (Fursty Razorbacks):

Aktueller Stand: Die Unterlagen wurden von SG 24 / Immobilienmanagement an SG 45 / Hochbau übergeben und werden aktuell gesichtet. Anschließend werden Angebote für das Planer Team eingeholt.

Ziel: Beauftragung Planer-Team ab Mai 2025;
Vorstellung Leistungsphase 3 im PBA September / Oktober.

Kindergarten Ricarda-Huch-Str. 3:

Aktueller Stand: Die Einrichtung konnte nach 10 Monaten Sanierungsarbeiten wegen eines Wasserschadens im September 2024 den uneingeschränkten Betrieb wiederaufnehmen.

Kosten: 213.000 Euro
Die Kosten wurden vollständig von der Versicherung des Verursachers übernommen.

Sanierung Rathaus Längsbau:

Geplante Maßnahmen:

- Sanierung WCs Bauamt
- Ausbau DG-Büros
- Energetische Sanierung Gebäudehülle
- PV-Anlage auf Ost- und Westseite
- Überarbeitung Brandschutz Rathaus

Ziel: Vorstellung PBA Mai 2025 inkl. Kostenberechnung;
Realisierung ab Januar 2026;
Fertigstellung Oktober 2026.

Kostenschätzung: ca. 2,780 Mio. Euro (inkl. 15 % Risikoaufschlag) nach LPH 2.
Die genehmigten Haushaltsmittel belaufen sich auf 2,735 Mio. Euro.

Grundschule an der Cerveteristraße:

Aktueller Stand: Erledigung kleinerer Restarbeiten und Mängelbeseitigung

Ziel: Fertigstellung der Restarbeiten bis Frühsommer 2025; anschließend Kostenfeststellung im Oktober 2025.

Kosten: ca. 34,228 Mio. Euro (Stand März 2025).

Erweiterungsneubau Schule Philipp-Weiß:

Aktueller Stand: Baubeginn erfolgte zeitplangemäß am 10.03.2025 mit Baumeisterarbeiten, Erdarbeiten und Umlegung div. Sparten.

Ziel: Fertigstellung der Arbeiten im Bereich des Volksfestplatzes, sowie der Julie-Mayr-Straße bis zum Volksfestaufbau am 04.04.2025.
Abschluss Gesamtmaßnahmen zum Schuljahres Beginn 09/2026.

Kosten: ca. 17,39 Mio. Euro (inkl. Risikozuschlag und zusätzlicher Beschlüsse).
Die genehmigten Haushaltsmittel belaufen sich auf 17,4 Mio. Euro.

TOP 7	Verschiedenes
--------------	----------------------

Ausstellung Viehmarktplatz Nord

Herr **StR Danke** möchte wissen, wie die weiteren Planungen hinsichtlich der im Stadtlabor ausgestellten Entwürfen zum Viehmarktplatz seien.

Herr **Dachsel (Amt 4)** informiert, dass die Pläne im kommenden Planungs- und Bauausschuss vorgestellt werden.

Zustand Ludwigstraße

In diesem Zusammenhang fragt Herr **StR Dr. Jakobs**, ob auch das Teilstück der Ludwigstraße / Brezengasserl und das angrenzende Baugrundstück einbezogen werden.

Für das angesprochene Grundstück bestehe laut **Herrn Dachsel (Amt 4)** Baurecht im Rahmen des geltenden Bebauungsplans. Das Grundstück soll prioritär behandelt werden, weshalb das SG 24 / Immobilienmanagement baldmöglichst ein Konzept zur Vergabe ausarbeite.

Bezüglich des baulichen Zustands der Ludwigstraße ergänzt **Herr Dachsel (Amt 4)**, dass diese schon vor Baubeginn in keinem guten Zustand gewesen sei. Da die Stadtwerke Arbeiten an den Wasserleitungen angekündigt haben, habe man vereinbart, dass nach Abschluss der Maßnahmen die Straßendecke asphaltiert werde.

Hütte Marthabräubiergarten

Herr **StR Schilling** bittet bis zur kommenden Stadtratssitzung um Klärung, ob für die Hütte Baurecht bestehe.

Herr **Widemann (SG 42)** führt aus, dass die Hütte keine Ausführungsgenehmigung habe, da sie unter der Hemmschwelle unter 200 m² sei. Sie sei jedoch trotzdem für drei Monate als Fliegender Bau zu bewerten. Diese Frist ist Anfang des Monats abgelaufen und der Betreiber wurde entsprechend darauf hingewiesen. Die Verwaltung rechne in den nächsten Wochen mit der Antragsstellung zur dauerhaften Genehmigung.

Herr **2. Bürgermeister Christian Stangl** beendet den öffentlichen Teil der Sitzung.

Christian Stangl
2. Bürgermeister

Sophie Kurtz
Schriftführerin