



Niederschrift

**- öffentlicher Teil -
über die 52. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und
Bauausschusses
des Stadtrates der Stadt Fürstenfeldbruck**

Sitzungsort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

14.05.2025

Sitzungstag: Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 21:14 Uhr

Anwesend: **Bemerkungen:**

Vorsitzender, 2. Bürgermeister

Stangl, Christian

Schriftführer/in

Kurtz, Sophie

Ausschussmitglieder

Britzelmair, Markus
Brückner, Thomas
Hannig, Theresa
Jakobs, Georg, Dr.
Lohde, Andreas
Neuhauß, Matthias
Pöttsch, Mirko
Schilling, Johann
Stockinger, Georg

Vertreter/in

Dräxler, Willi
Kellerer, Martin
Kusch, Hermine

Vertretung für Herrn Karl Danke
Vertretung für Herrn Franz Höfelsauer
Vertretung für Frau Irene Weinberg

Verwaltung

Dachsel, Johannes
Eckert, Marcus
Erber, Elvira
Halke, Jennifer
Kieser, Christian
Lichtenberg, Christian

Zu TOP Ö3
Zu TOP Ö5

Zu TOP Ö7

Negele, Anita
Reize, Markus
Roschlau, Nadin
Schnödt, Andreas
Walleit, Daniel

Zu TOP Ö2

Zu TOP Ö6

Zu TOP Ö4

Gäste

Füge, Jochen

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung
GmbH

Kunz, Michael
Prediger, Ralph

gevas humberg & partner
Arnold Consult AG

Abwesend:

Grund:

Ausschussmitglieder

Danke, Karl
Höfelsauer, Franz
Rubin, Lisa
Schultze, Gabriele
Weinberg, Irene

Entschuldigt
Entschuldigt
Entschuldigt
Unentschuldigt
Entschuldigt

Öffentliche Tagesordnung

1. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift
2. Fortschreibung Folgekostenkonzept 2025 und Aktualisierung Demografiebericht für den Zeitraum 2025 - 2029
3. Bebauungsplan Nr. 36/1 "Am Krebsenbach Nord"; Billigungsbeschluss; Sachantrag Nr. 168/2020-2026 (DIE GRÜNEN) Errichtung eines Parkdecks an der Münchner Straße
4. Wettbewerb Malchinger Straße - Beschluss Auslobungstext
5. Kreativquartier Aumühle-Lände - Beschluss Citymanagement
6. Bauantrag; Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (23 WE, 1 Laden), einer Tiefgarage (23 KFZ-Stpl.) sowie 2 oberirdischen Besucher Stpl. und 46 Fahrradabstellplätzen in der Feuerhausstr. 2, 2a (Fl.-Nrn. 286/2, 286/78, Gem. Fürstentfeldbruck)
7. Energetische Sanierung Rathaus Längsbau - Freigabe Entwurfsplanung
8. Verschiedenes

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

Die Ladung erfolgte ordnungsgemäß.

Herr **StR Stockinger beantragt**, den **TOP Ö2 „Fortschreibung Folgekostenkonzept 2025 und Aktualisierung Demografiebericht für den Zeitraum 2025 – 2029“ abzusetzen** da seiner Ansicht nach für die Beschlussfassung eine konkrete Aufstellung der Folgekosten erforderlich sei.

Herr Dachsel (Amt 4) erhebt formale Gegenrede und entgegnet, dass die Ausarbeitung des Folgekostenkonzepts auf den gefassten Gremiumsbeschlüssen beruhe. Etwaige Fragen könnten in der Diskussion geklärt und zur abschließenden Beschlussfassung im Stadtrat aufbereitet werden.

Herr **2. Bgm Stangl** bittet um Abstimmung, ob der Tagesordnungspunkt abgesetzt werden soll:

Ja-Stimmen: 7

Nein-Stimmen: 6

Der Tagesordnungspunkt ist somit abgesetzt.

Weitere 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 51. öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 09.04.2025.

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 0

TOP 2	Fortschreibung Folgekostenkonzept 2025 und Aktualisierung Demografiebericht für den Zeitraum 2025 - 2029
--------------	---

Abgesetzt

TOP 3	Bebauungsplan Nr. 36/1 "Am Krebsenbach Nord"; Billigungsbeschluss; Sachantrag Nr. 168/2020-2026 (DIE GRÜNEN) Errichtung eines Parkdecks an der Münchner Straße
--------------	---

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3530/2025 vom 17.03.2025 sowie die Präsentation (Anlage 1) von **Herrn Jochen Füge (ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH)** und die Ausführungen von **Herrn Michael Kunz (gevas humberg & partner)** dienen dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Bezugnehmend auf ein Anwaltsschreiben, in dem Haftungstatbestände gegenüber dem Gremium abgeleitet werde, möchte Herr **StR Lohde** wissen, ob das städtische Sturzflutgutachten in die Planfälle einbezogen wurde und welche Maßnahmen für das neue Quartier abgeleitet wurden.

Herr Dachsel (Amt 4) erläutert, dass das Sturzflutgutachten Grundlage für jede Bauleitplanung sei. Da es ein stadtweites Gutachten sei, entstehe daraus für das aktuelle Vorhaben zunächst keine Rechtsfolge. Dies sei erst bei einem Bauleitplanverfahren der Fall. Die aktuellen Erkenntnisse werden im Rahmen der zweiten Auslegung berücksichtigt und vorgestellt.

Auch **Herr Füge (ISR)** versichert, dass alle Informationen seitens der Fachämter im vorliegenden Prozesse eingeflossen seien. Im nächsten Verfahrensschritt werde der aktuelle Plan nochmals allen Fachämtern vorgelegt und etwaige Rückmeldungen entsprechend gewürdigt.

Als Verfasser des Sturzflutgutachtens informiert **Herr Prediger (Arnold Consult)**, dass das Konzept aus einer hydraulischen Berechnung unter Berücksichtigung des gesamten Stadtgebiets bestehe. Dabei wurden die Niederschläge ausgewertet und die Abflussprozesse abgebildet. In diesem Zuge wurde auch der Bereich Krebsenbach im unbebauten Istzustand berechnet. Mit diesem Modell wurden die Verlagerungen von Abflüssen und Rückstaueffekte bei der geplanten Bebauung analysiert. Anschließend wurden die Planungen angepasst und das Modell weiter verfeinert.

Um die Frage der Amtshaftung von Herrn **StR Lohde** abzuschließen bestätigt auch **Herr Kieser (Amt 3)**, dass im aktuellen Verfahren bis zum Satzungsbeschluss keine Amtshaftung abgeleitet werden könne.

Auf die Frage von Herrn **StR Lohde**, in wie weit auf die künftige Versiegelung bei der Berechnung Rücksicht genommen wurde, führt **Herr Prediger (Arnold Consult)** aus, dass nur für den unversiegelten Bereich eine Versickerungsrate angesetzt wurde. Durch mehrere Mulden werde das Wasser zur Versickerung abgeleitet. Dies wirke sich auch positiv auf die gesamte Umgebung aus.

Herr **StR Pöttsch** kritisiert die geplante Verkehrsanbindung, da mit einem Zuwachs der Fahrtbewegungen zu rechnen sei und die Kreuzung an der Oskar-von-Miller-Straße und Münchner Straße ohnehin schon überlastet sei. Eine weitere Ausfahrt in Richtung Emmeringer Straße wäre daher wünschenswert.

Auf Grund der Wasser- und Verkehrsthematik stehe Frau **StR'in Dr. Zierl** der geplanten Bebauungsdichte nach wie vor skeptisch gegenüber. Ihrer Ansicht nach werde das Thema „Hochwasser – HQextrem“ in den Planungen und Berechnungen nicht ausreichend berücksichtigt. Sie rät daher, die geplante Dichte der Bebauung zu reduzieren. Dies wirke sich auch positiv auf das Verkehrsaufkommen aus. Auch das Energiekonzept überzeuge sie als Klimaschutzreferentin nicht.

Frau **StR'in Hannig** bedankt sich für die Erstellung der Gutachten und könne die Kritik an der mangelnden Expertise nicht nachvollziehen. Die vorliegenden Berechnungen seien ihrer Ansicht nach eine solide Grundlage für die geplante Bebauung.

Bezüglich des Gründungsniveaus der Häuser möchte Herr **StR Brückner** wissen, ob die recherchierten 40 cm über dem Straßenniveau die höchste Höhe sei. Des Weiteren bittet er um Erklärung, warum die Nutzung von Grundwasserwärmepumpen ausgeschlossen werde. Um den öffentlichen Nahverkehr in diesem Bereich zu stärken stellt er abschließend folgenden **Änderungsantrag**:

Die Verwaltung wird beauftragt an der Einmündung „Zum Krebsenbach“ in beide Fahrrichtungen der Münchner Straße je eine Bushaltestelle einzuplanen.

Herr **StR Dr. Jakobs** könne die Sorgen zur geplanten Bebauungsdichte hinsichtlich Hochwasser und Verkehrsaufkommen nachvollziehen. Bezüglich der Wassergräben möchte er wissen, ob diese naturbelassen seien oder gepflastert werden und wer für die weitere Instandhaltung verantwortlich sei. Des Weiteren interessiere ihn, wann die erste und zuletzt durchgeführte Verkehrszählung war.

Herr Kunz (gevas humberg & partner) informiert, dass in diesem Umfeld in den Jahren 2017, 2022 und 2024 Verkehrszählungen durchgeführt wurden. Im Jahr 2017 lag der Fokus auf den Hauptknotenpunkten im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes. Zum Auftakt des Bebauungsplans wurden im Jahr 2022 Zählungen im Bestandsquartier und der Einmündung zum Krebsenbach durchgeführt. Da auf Grund der Corona-Pandemie noch mit reduziertem Verkehr gerechnet wurde, wurden Anpassungen an das Niveau von 2017 vorgenommen. Auf Grund diverser Einwendungen wurde im Jahr 2024 eine erneute Verkehrszählung durchgeführt, die einen aktuellen Rückgang der Fahrten aufzeige. Dem aktuellen Gutachten liegen jedoch weiterhin die angepassten Werte aus dem Jahr 2022 zu Grunde.

Unter Berücksichtigung des aktuellen Verfahrensstands werde Herr **StR Stockinger** dem heutigen Beschluss zustimmen. Der abschließende Abwägungsprozess der Einwendungen sowie die detaillierte Bebauungsplanung werden erst in den kommenden Verfahrensschritten erörtert und beurteilt.

Herr Füge (ISR) erklärt, dass das Volumen eines Starkregenereignisses in der neuen Planung berücksichtigt und entsprechende Wasserrückhalteflächen eingeplant wurden. Das Modell nehme auch noch das Wasser auf, das von fremden Flächen zufließe auch wenn grundsätzlich jeder Eigentümer verpflichtet sei dafür zu sorgen, dass das Wasser auf dem eigenen Grundstück versickere. Um das aktuelle Volumen zu halten, wurde hierfür die Höhen der bebauten Flächen etwas nach oben gezogen.

Auch **Herr Dachsel (Amt 4)** betont, dass man beim aktuellen Vorgehen deutlich über dem Standard liege. Dies werde unter anderem bei den sehr ausführlichen Gutachten,

dem Flächenumfang und die Bebauungsdichte deutlich. Die Kritik an der klimagerechten Bauweise sei daher nicht nachvollziehbar.

Auf Grund der aktuellen Daten zum Klimawandel bestehe Frau **StR'in Dr. Zierl** auf die Berücksichtigung des „HQextrem“ in der aktuellen Modellberechnung.

Diesbezüglich informiert **Herr Dachsel (Amt 4)**, dass sich das Wasserwirtschaftsamt im Rahmen einer Studie das Amperbett angeschaut und weitere Schutzmaßnahmen vorgeschlagen habe. Dabei wurde insbesondere berücksichtigt, welche Retentionsflächen ein Hochwasser in Fürstenfeldbruck minimieren können. Im Ergebnis habe die Fläche am Krebsenbach im Fall eines „HQextrem“ keine Auswirkung.

Auf die Frage von Herrn **StR Lohde**, warum es keine zweite Ausfahrt auf die Emmeringer Straße gibt, informiert **Herr Dachsel (Amt 4)** dass eine Einigung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Investor nicht zustande kam. Da gemäß Verkehrsgutachten eine zweite Ausfahrt nicht zwingend erforderlich sei, sei auch eine Enteignung nur schwer möglich.

Herr **StR Kellerer** bemängelt, dass das Gutachten der Bürgerinitiative nicht beigelegt wurde. Da die Gutachten der Bürgerinitiative und der Stadtverwaltung zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen, sei eine abschließende Meinungsbildung aus seiner Sicht heute nicht möglich.

Herr Dachsel (Amt 4) führt aus, dass für das Vorhaben zwei Auslegungen geplant seien. Alle Einwände, die im Rahmen der ersten Auslegung eingebracht wurden, wurden in die Sitzungsunterlagen eingearbeitet. Nach der heutigen Beschlussfassung erfolge die zweite Auslegung, in der erneut alle Einwendungen von den Gutachtern bewerten und anschließend dem Gremium vorgelegt werden.

Nach Einschätzung von Herrn **StR Neuhaus** sei teilweise nicht ganz klar, dass es sich bei den vorliegenden Unterlagen um das Ergebnis der ersten Auslegung vom Januar 2024 handle. Alle von den Vorrednern angesprochenen Gutachten und Schreiben werden erst im Rahmen der nun folgenden zweiten Auslegung berücksichtigt.

Um die Diskussion abzuschließen bittet Herr **2. Bgm Stangl** um Abstimmung des, durch Herrn **StR Brückner**

ergänzten Beschlusses:

1. Der in Anlage 3 vorgelegte Bebauungsplan-Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 36-1 „Am Krebsenbach Nord“ wird in Verbindung mit den im Sachvortrag aufgeführten Änderungen gebilligt.

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 4

2. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Bebauungsplan Nr. Nr. 36-1 „Am Krebsenbach Nord“ die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Der Bebauungsplan trägt das Datum der Planungs- und Bauausschuss-Sitzung, den 14.05.2025.

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 4

3. Die Verwaltung wird beauftragt, gegebenenfalls erforderliche redaktionelle Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen.

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 4

4. Die Behandlung des Sachantrags Nr. 168/2020-2026 (DIE GRÜNEN) vom 02.08.2024 ist abgeschlossen.

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 4

5. Die Verwaltung wird beauftragt an der Einmündung „Zum Krebsenbach“ in beide Fahrtrichtungen der Münchner Straße je eine Bushaltestelle einzuplanen.

Ja-Stimmen: 7
Nein-Stimmen: 6

TOP 4	Wettbewerb Malchinger Straße - Beschluss Auslobungstext
--------------	--

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3548/2025 vom 10.04.2025 sowie die Ausführungen von **Herrn Walleit (SGL 43)** dienen dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Auf Bitte von Herrn **2. Bgm Stangl** erläutert **Herr Walleit (SGL 43)**, dass hinsichtlich der Verkehrssituation 3 Planfälle unter Berücksichtigung verschiedener Knotenpunkte untersucht wurden.

Bei Planfall 1 gehe man von einer unveränderten Situation der Erschließung aus, wodurch die Leistungsfähigkeit aller Knotenpunkte erhalten bleibe.

Der Planfall 2 beinhalte eine Kappung der nördlichen Finkenstraße, so dass diese nur noch für den Fuß- und Radverkehr nutzbar wäre. Eine Erschließung des neuen Quartiers sei damit nur noch über den Norden möglich.

Im Planfall 3 sei ebenfalls eine Kappung vorgesehen, allerdings wäre bei dieser Variante die Durchfahrt mit einer Einbahnregelung möglich. Da dies in der Praxis schwer umzusetzen sei und den Schleichwegverkehr durch das bestehende Wohngebiet erhöhen würde, sehe man hiervon ab.

Herr **StR Stockinger** bittet den Punkt 5.2. des Auslobungstextes wie folgt **zu ergänzen**:

*Der preisgedämpfte Wohnungsbau soll als **öffentlich geförderter oder entsprechend mietpreisgebundener Wohnraum insbesondere auch** für Auszubildende und Personal in Mangelberufen mit besonderem Wohnbedarf wie Krankenschwestern, Polizisten, städt. Angestellte, Angestellte in sozialen Berufen, etc. realisiert werden. **Preisgedämpfter Wohnraum kann auch durch Genossenschaften realisiert werden (gem. Stadtratsbeschluss vom 27.10.2020)**. Als weitere Komponente ist ein Einheimischen-Eigentumsmodell als erschlossene Baulandparzellen für verdichtete Reihen-/ Stadthäuser oder als Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau denkbar.*

*Zwischen frei finanzierten und geförderten / **preisgedämpften** Wohnungen muss eine Realteilung möglich sein. Auch der freifinanzierte Wohnbau soll in realgeteilten Bauabschnitten umgesetzt werden können. Die entsprechenden Bauabschnitte sollten dabei möglichst max. 30 WE umfassen, **für genossenschaftliches Wohnen auch mehr.***

Herr **Schnödt (SGL 42)** informiert, dass dies bereits im städtebaulichen Vertrag enthalten sei und bittet bei der, im Stadtrat beschlossenen sozialgerechten Bodennutzung zu bleiben. Die EOF-geförderten Wohnungen werden dringend benötigt und durch genossenschaftliches Bauen immer mehr verdrängt.

Herr **StR Brückner** merkt an, dass der 2. Absatz unter „Fuß- und Radwege“ (Seite 12) veraltet sei und auch unter „Öffentlicher Nahverkehr“ die Bezeichnung der St 2054 in „Äußere Maisacher Straße“ umbenannt, sowie die Buslinien aktualisiert werden müssen. Bezüglich der Busverkehrs regt er an, eine zusätzliche Haltestelle im Starenweg aufzunehmen.

Herr **StR Pötzsch** fragt nach, ob der Planfall 2 die Grundlage der weiteren Planungen sei oder ob weiterhin alle 3 Planfälle in den Auslobungstext aufgenommen werden. Des Weiteren bittet er eine flexible Grundrissgestaltung im Wettbewerbsverfahren zu ermöglichen.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung sprach sich laut **Herrn Dachsel (Amt 4)** die Mehrheit dafür aus, den Verkehr wie im Planfall 2 dargestellt, nach Norden abzuleiten. Dies müsse auf Grund der Auswirkungen auf die weitere Erschließung frühzeitig berücksichtigt werden.

Frau **StR'in Kusch** und Herr **StR Lohde** möchten wissen, wie die prozentuale Aufteilung der Geschossflächen im freifinanzierten und preisgedämpften Wohnungsbau zustande kamen.

Herr **Dachsel (Amt 4)** erklärt, dass bereits ein einem gewissen Teil Baurecht vorhanden sei und man für die Aufteilung nur das zusätzliche Baurecht anwenden könne.

Frau **StR'in Dr. Zierl** bittet darum, den Baumbestand in der südlichen Fläche zu erhalten und die Formulierung unter Punkt 5.4 entsprechend anzupassen. Des Weiteren regt sie an unter Punkt 5.3 den Kindergarten durch ein Kinderhaus mit zwei Kindergarten und Kinderkrippen Gruppen zu ersetzen.

Herr Dachsel (Amt 4) informiert, dass die Stadt nicht der Bauherr sei und somit die städtische Fläche im Süden nicht bebaut werde. Die Fläche sei zur Nutzung als Freifläche im Wettbewerbsumgriff.

Herr **StR Britzlmair** spricht sich klar gegen den Planfall 2 und die damit verbundene Kappung aus, da dies auch erhebliche Einschränkungen für den landwirtschaftlichen Verkehr auf den dortigen Flächen mit sich bringe.

Um alle Möglichkeiten offen zu halten und zu diskutieren, rät **Herr Dachsel (Amt 4)** den Planfall 2 weiterhin im Auslobungstext beizubehalten. Im weiteren Verfahren werden die Planungen diesbezüglich nochmals intensiv überprüft und konkretisiert.

Hinsichtlich der Anregung von Frau **StR'in Dr. Zierl** ein Kinderhaus in den Auslobungstext aufzunehmen rät Frau **StR'in Hannig** den aktuell geplanten Bedarf mit der Demographie Studie abzugleichen.

Das Gremium fasst abschließend folgenden

Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat

1. Die in Anlage 2 dargestellten Ergebnisse des am 24. März 2025 durchgeführten Bürgerdialogs werden zur Kenntnis genommen und sollen dem Auslobungstext als Anlage beigefügt werden.
2. Der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbes des „Wohngebiets an der Malchinger Straße“ gemäß der RPW-Richtlinien wird zugestimmt.
3. Der in Anlage 03 beigefügte Entwurf des Auslobungstextes wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, im Auslobungstext redaktionelle Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen.

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 0

TOP 5	Kreativquartier Aumühle-Lände - Beschluss Citymanagement
--------------	---

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3555/2025 vom 14.04.2025 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Auf Grund der Komplexität der Aufgabe und der gewünschten neuen strukturellen Herangehensweise komme man laut **Frau Halke (SG 43)** an Kapazitätsgrenzen. Um den Herausforderungen weiterhin gerecht zu werden, werde die externe Vergabe des Citymanagements erneut aufgegriffen.

Herr Dachsel (Amt 4) ergänzt, dass die letztjährige Streichung im Rahmen der Städtebauförderung auf Grund des fehlenden konkreten Tätigkeitsfeldes erfolgte. Dies könne nun ausführlich dargelegt werden.

Auf die Frage von Herrn **StR Dr. Jakobs** bezüglich der Kosten antwortet Frau **Halke (SG 43)**, dass im Haushalt 50.000 Euro pro Jahr für das Citymanagement eingeplant wurden. Das vorliegende Angebot sei demnach unter den kalkulierten Aufwendungen.

Das Gremium kommt zu folgender

Beschlussfassung:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat

1. Die Verwaltung wird beauftragt das Citymanagement für das Kreativquartier extern zu vergeben.
2. Die Verwaltung wird beauftragt für die Vergabe des Citymanagements einen entsprechenden Förderantrag inkl. dem Sachmittelkonto zu stellen.

Ja-Stimmen: 12

Nein-Stimmen: 0

Herr StR Schilling ist abwesend

TOP 6	Bauantrag; Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (23 WE, 1 Laden), einer Tiefgarage (23 KFZ-Stpl.) sowie 2 oberirdischen Besucher Stpl. und 46 Fahrradabstellplätzen in der Feuerhausstr. 2, 2a (Fl.-Nrn. 286/2, 286/78, Gem. Fürstenfeldbruck)
--------------	---

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3538/2025 vom 31.03.2025 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr Dachsel (Amt 4) führt aus, dass das Vorhaben planungsrechtlich zulässig sei. Auf Grund der grenzständigen Bauweise könne die Südseite des Grundstücks bebaut werden ohne mit einer Abstandsfläche zu kollidieren.

Die Anzahl der Stellplätze sei nach Meinung von Herrn **StR Dr. Jakobs** zu gering. Da für dieses Vorhaben auch sechs öffentliche Stellplätze abgelöst werden sollen, befürchte er einen erhöhten Parkdruck im Quartier.

Entsprechend des Sachvortags werden laut **Herrn Dachsel (Amt 4)** für die 23 Wohneinheiten je ein Stellplatz sowie zwei zusätzliche Besucherparkplätze geplant.

Frau Roschlau (SG 42) ergänzt, dass nach den aktuellen Regelungen der Bayerischen Bauordnung der Bauherr auch die Möglichkeit habe, die Stellplätze über eine Ablöse nachzuweisen.

Auch Frau **StR'in Dr. Zierl** rechnet mit einem erhöhten Parkdruck in diesem Bereich und bittet um Rücksprache mit der Straßenverkehrsbehörde.

Frau Roschlau (SG 42) informiert, dass Frau Thron von der Straßenverkehrsbehörde im Verfahren beteiligt wurde und ursprünglich 14 Parkplätze abgelöst werden sollten. Im Rahmen der Bauberatung habe man sich auf die Ablöse von 6 Parkplätzen geeinigt.

Abschließend erfolgt die

Beschlussfassung:

Dem Bauantrag wird planungsrechtlich zugestimmt.

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 0

TOP 7	Energetische Sanierung Rathaus Längsbau - Freigabe Entwurfsplanung
--------------	---

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3545/2025 vom 04.04.2025 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr Dachsel (Amt 4) informiert, dass sich zur kürzlich vorgestellten Projektentwicklung keine wesentlichen Änderungen ergeben haben.

Herr **StR Britzelmair** hatte im Vorfeld angefragt, welchen finanziellen Mehraufwand eine farbige Photovoltaikanlage darstelle und warum für die Dämmung Mineralwolle und keine Holzfaser verwendet werde.

Mit den 38 roten PV-Module auf der westlichen Gebäudeseite liegen die Gesamtkosten für die PV-Anlage laut **Herrn Lichtenberg (SGL 45)** bei 125.000 Euro. Die Verwendung von roten Modulen werde zwar nicht vom Amt für Denkmalpflege gefordert, jedoch aus optischen Gründen von der Verwaltung empfohlen. Bei der Verwendung von ausschließlich schwarzen Modulen, liegen die Kosten bei 117.000 Euro.

Hinsichtlich der Dämmung informiert **Herr Lichtenberg (SGL 45)**, dass auf Grund der Gebäudeklasse und der damit einhergehenden Brandschutzmaßnahmen schwer entflammbare Materialien verwendet werden müssen.

Frau **StR'in Hannig** regt an die Toilettenanlage im 1. Obergeschoss in Unisex-Toilettenkabinen und Pissoir umzubauen.

Im Zuge der Sanierung spricht sich Herr **StR Pötzsch** erneut für den Einbau eines Aufzugs aus und bittet dies in die Planungen aufzunehmen.

Herr Dachsel (Amt 4) gibt diesbezüglich zu bedenken, dass das auf Grund der Zwischengeschosse alle Räume ungeplant werden müssten. Alle besucherrelevanten Bereiche seien mit den Treppenliften gut erreichbar.

Herr **2. Bgm Stangl** lässt über die in der Diskussion eingebrachten **Änderungsanträge** abstimmen:

Bestückung der Westseite mit roten PV-Modulen zur Wahrung der äußeren Erscheinung

Ja-Stimmen: 0
Nein-Stimmen: 13
Der Antrag ist abgelehnt

Bestückung der Westseite mit schwarzen PV-Modulen

Ja-Stimmen: 13
Nein-Stimmen: 0

Umbau der Toilettenanlagen im 1. Obergeschoss mit Unisex-Toilettenkabinen und gemeinsamen Waschraum

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 2

Einbau eines Aufzugs

Ja-Stimmen: 2
Nein-Stimmen: 11
Der Antrag ist abgelehnt

Daraufhin fasst das Gremium den folgenden

Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Die vorliegende Entwurfsplanung zu beschließen.
2. Das Sachgebiet 45 – Hochbau zu beauftragen die Baumaßnahme entsprechend des Sachvortrages und der in der Sitzung eingebrachten Änderungen zu realisieren.
3. Den Oberbürgermeister zu ermächtigen, auf Grundlage der Ergebnisse der Vergabeverfahren, die entsprechenden Verträge abzuschließen und die Aufträge zu vergeben.

Ja-Stimmen: 13
Nein-Stimmen: 0

TOP 8	Verschiedenes
--------------	----------------------

Baucontainer Hotel Hasenheide

Herr **StR Dr. Jakobs** möchte wissen, was es mit den Baucontainern vor dem Hotel Hasenheide auf sich habe.

Herr **StR Neuhauß** mutmaßt, dass diese für den Abriss der Kegelbahn bereitstehen.

Gebäude des ehemaligen „3-Rosen“

Herr **Dachsel (Amt 4)** informiert, dass die Denkmalwürdigkeit des Gebäudes nach intensiver Überprüfung nicht vorliege.

Hütte Marthabräu-Biergarten

Die Eigentümer haben in der Zwischenzeit einen Bauantrag eingereicht und einen Dul-dungsantrag gestellt, dem voraussichtlich entsprochen werden könne.

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

Christian Stangl
2. Bürgermeister

Sophie Kurtz
Schriftführerin