

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3470/2025

31. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Verkehr und Tiefbau

Betreff/Sach-antragsnr.		Fürstenfeld - Nachnutzung Reitanlage; Nachnutzungskonzept			
TOP - Nr.			Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		41-Bo	Erstelldatum	17.02.2025	
Verfasser		Bolek, Raphaela	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 2	
Sachgebiet		41 Stadtplanung, Grünwesen	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Ausschuss für Umwelt, Verkehr und Tiefbau		Entscheidung	02.04.2025	Ö

Anlagen:	1. Beschlussbuchauszug 58. HFA vom 10.09.202 TOP 4 2. Bestandsplan 3. Konzeptskizze Variante 1 M 1:500 4. Konzeptskizze Variante 2 M 1:500 5. Vorentwurf M 1:1.000 6. Vorentwurf, Detailausschnitt M 1:500
----------	--

Beschlussvorschlag:**Der Ausschuss für Umwelt, Verkehr und Tiefbau beschließt:**

1. Dem vorgestellten Vorentwurf für den Bereich südwestlich der ehemaligen Klosteranlage (Anlage 5) wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des Vorentwurfs einen Entwurf mit einem Vorschlag zur schrittweisen Umsetzung auszuarbeiten und den zuständigen politischen Gremien zur Entscheidung vorzulegen.
3. Als erster Schritt wird die Fläche des ehemaligen Reitstalls in eine Grünfläche umgestaltet.

Referent/in	Brückner / Grüne		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			mittel	
Umweltauswirkungen			mittel	
Finanzielle Auswirkungen			Unbekannt	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

Sachvortrag:

I. Sachstand

Der Pachtvertrag für das Reitareal am Fürstenfeld läuft zum 31. Juli 2024 aus. Damit ergibt sich die Möglichkeit, die zukünftige Nutzung des Reitstalls, der Teil der Reitanlage ist, grundlegend neu zu gestalten. Die vorliegende Beschlussvorlage Nr. 3470/2025 beschäftigt sich mit der Nachnutzung dieses Bereichs.

Der Reitstall, der aus dem Jahr 1976 stammt, und die umgebenden Kiesflächen, die derzeit als Parkplätze genutzt werden, befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand. Seit der Errichtung des Stalls wurden keine größeren Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt. Bereits beim letzten Pächterwechsel im Jahr 2007 wurde ein Abriss und Neubau diskutiert, jedoch scheiterte dies an verschiedenen Auflagen und Vorgaben.

Das Reitstall-Areal liegt in einem Überschwemmungsgebiet zwischen den Wasserarmen der Amper. Die gesamte Reitanlage wird seit mehreren Jahrzehnten für die Pferdehaltung genutzt, während das derzeitige Reitzentrum seit etwa 2007 in seiner aktuellen Form besteht.

Im Zuge der anstehenden Neuverpachtung oder einer möglichen Umgestaltung wurden verschiedene Nutzungsoptionen geprüft. Diese reichen von der Weiterführung als Reitbetrieb über die Umnutzung zu einer Lagerhalle für städtische Güter bis hin zu alternativen Konzepten wie der Nutzung als Tierheim, Hundeschule oder Kindertagesstätte. Die Prüfung ergab, dass der Abriss des Gebäudes empfohlen wird, da eine Sanierung wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Auch aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht sprechen keine Gründe für den Erhalt des Reitstalls.

Vor diesem Hintergrund bietet das Ende des aktuellen Pachtverhältnisses die Gelegenheit, eine zukunftsorientierte Entscheidung über die Nutzung des Areals zu treffen.

In der 58. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses wurde der Abriss des Reitstalls beschlossen und die Verwaltung beauftragt, ein Konzept für die spätere Nutzung der Fläche zu erarbeiten und den zuständigen Gremien zur Entscheidung vorzulegen (Beschlussvorlage Nr. 3306/2024, Beschluss Nummer 1, siehe Beschlussbuchauszug / **Anlage 1**). Im Zuge der Erarbeitung des Konzeptes für das Reitstall-Areal wurde als Planungsgebiet zunächst der Gesamtbereich südwestlich der ehemaligen Klosteranlage betrachtet. Eine Betrachtung des Umfelds der ehemaligen Reithalle westlich des Reitstalls erfolgt unabhängig zu einem späteren Zeitpunkt.

II. Planungsrechtliche Situation

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan (FNP) weist das Planungsgebiet sowie die angrenzende Klosteranlage als Sondergebiet „Kulturzentrum“ (SO) aus. Aufgrund der angrenzenden Wasserflächen der Amper ist das Gebiet zudem als festgesetztes Überschwemmungsgebiet im FNP ausgewiesen.

Die Straße „Am Engelsberg“ wird im Flächennutzungsplan als bedeutende Fuß- und Radwegverbindung beschrieben, die von Westen in Richtung Kloster führt.

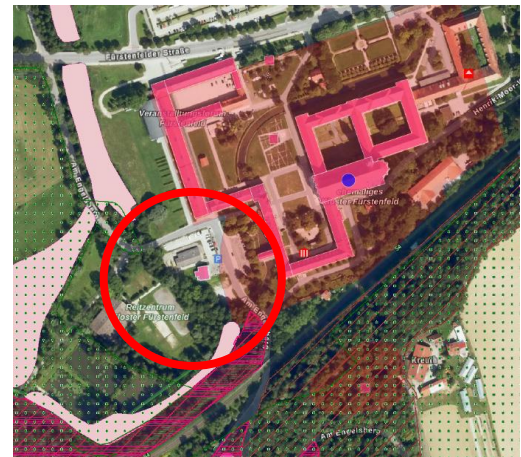


Der bestehende Baumbestand entlang der Amper ist im FNP nachrichtlich kartiert.

Für das Planungsgebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht befinden sich das Planungsgebiet im direkten Umfeld des Klosterareals, welches als ehemalige Zisterzienserabtei mit langer Historie unter Boden- und Baudenkmalschutz steht. Der historische Kontext und die Beachtung der Schutzgüter ist bei der Planung zu berücksichtigen.

Auch das Gebäude der sogenannten „Alten Schmiede“ (Am Engelsberg, Hausnummer 8) steht unter Denkmalschutz.



Die Klosterkirche Maria Himmelfahrt, welche Teil der unter Baudenkmalschutz stehenden Klosteranlage ist, gilt zudem als *besonders landschaftsprägendes Denkmal*.

Direkt im Planungsgebiet befinden sich zwar keine Naturschutzgebiete, jedoch in der unmittelbaren Umgebung.

Südlich des Bereichs erstreckt sich das **Naturschutzgebiet Amperauen**, sowie **Biotop** der Kategorie *Flachland*. Auch westlich und nördlich befinden sich **Biotopgebiete** dieser Kategorie.

Das Gebiet auf und um den Engelsberg, ebenfalls südlich des Planungsgebiets, ist als **Flora-Fauna-Habitat** ausgewiesen. Ein weiteres **FFH-Gebiet** überschneidet sich mit dem zuvor genannten Naturschutzgebiet.

Ein **Landschaftsschutzgebiet** erstreckt sich über die gesamte westliche und südliche Seite um das Planungsgebiet.

III. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, eine wirtschaftlich tragfähige, nachhaltige und städtebaulich sinnvolle Nachnutzung des Areals der ehemaligen Reitanlage zu gewährleisten. Dabei werden sowohl bauliche, denkmalpflegerische, ökologische als auch wirtschaftliche Faktoren berücksichtigt.

Insbesondere die bestehende Reithalle wird als geeignet für eine langfristige Nutzung als Lagergebäude angesehen, während der Reitstall aufgrund des baulichen Zustands und der städtebaulichen sowie denkmalpflegerischen Gegebenheiten abgerissen wird.

Das Hauptziel der Planung ist es, die Nachnutzung des Areals sinnvoll zu gestalten, wobei ökologischen und städtebaulichen Gesichtspunkten besondere Beachtung geschenkt wird. Insbesondere die Aufwertung der Außenanlagen stellt eine Chance dar, das Gebiet ökologisch zu verbessern und gleichzeitig Ausgleichsflächen für andere städtische Projekte bereitzustellen.

Dabei liegen folgende Ziele im Fokus:

- **Stärkung der Sichtachse** auf die Klosterkirche durch das historische Haupttor.
- **Schaffung von Veranstaltungsflächen** mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten, die sowohl als Erweiterung des bestehenden Veranstaltungsgeländes als auch für kleinere, eigenständige Veranstaltungen genutzt werden können.
- **Attraktivere Gestaltung der Grünflächen** und Anlage von Fußgängerwegen, die verschiedene Nutzungsmöglichkeiten wie Erholung, Spaziergänge oder Veranstaltungen für Besucher schaffen und den ökologischen Wert der Flächen steigern
- **Schaffung qualitativ hochwertigen Aufenthaltsflächen**, die mit gastronomischen Angeboten (z. B. ein Café) sowie Kunst- und Kulturangeboten (z. B. ein Freiluftmuseum oder Kunstaussstellungen) verknüpft werden können.
- Erhalt und mögliche Erweiterung bestehender Parkplatzflächen, insbesondere für Veranstaltungen. Dies umfasst Stellplätze für Aussteller oder Verkäufer, die auch die Möglichkeit bieten, Camper abseits der öffentlichen Parkflächen aufzustellen.

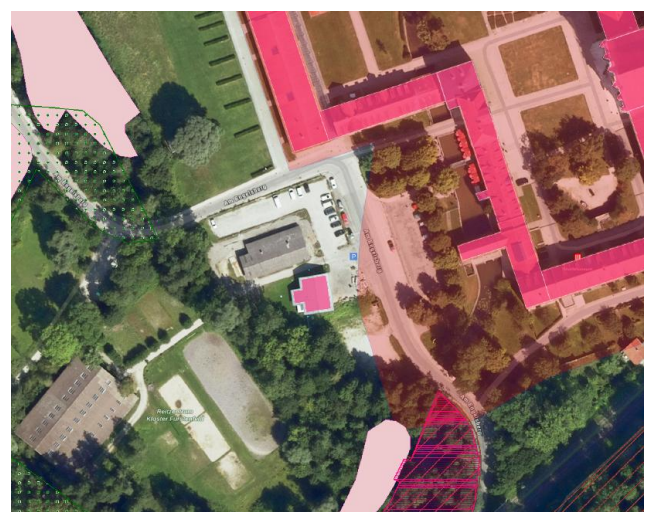
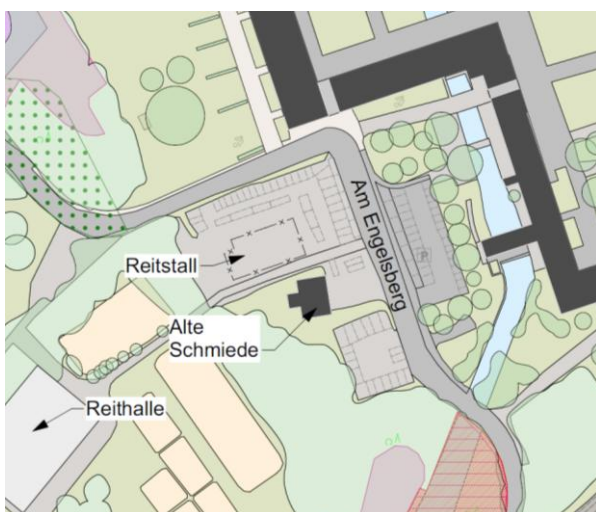
Zusammenfassend verfolgt die Planung das übergeordnete Ziel, das Areal nachhaltig und städtebaulich sinnvoll nach zu nutzen. Der Fokus liegt auf der ökologischen Aufwertung, der Schaffung flexibler Veranstaltungs- und Aufenthaltsflächen sowie der Integration wirtschaftlicher und kultureller Nutzungsmöglichkeiten. Dabei soll die historische und landschaftliche Einbindung des Areals bewahrt und gestärkt werden.

IV. Planungsvarianten

Im Rahmen der Planung wurde das Grundstück des Reitstalls sowie dessen unmittelbare Umgebung untersucht, um ein ganzheitliches Konzept zu entwickeln. Ziel ist es, der Fläche eine sinnvolle Nutzung zuzuführen, die sich harmonisch in die umliegenden Nutzungen einfügt, diese ergänzt und erweitert.

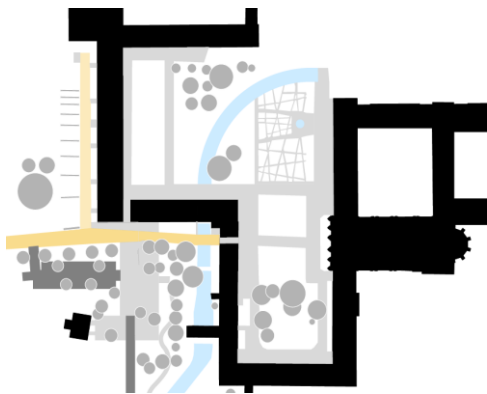
Zunächst wurde ein Bestandsplan erstellt, der die aktuelle Nutzung und die Gegebenheiten in und um das Planungsgebiet dokumentiert (siehe **Anlage 2**). Dabei wurden die folgenden Nutzungen und Gegebenheiten in der Umgebung festgestellt:

- **Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes** befindet sich der historische Hauptzugang zum Klosterareal. Durch das Tor wird der Blick auf die Klosterkirche freigegeben, wodurch eine Sichtachse entsteht, die durch die Straße „Am Engelsberg“ von Westen kommend zusätzlich betont wird.
- Direkt unterhalb des Tores gibt es einen Außenbereich mit Sitzplätzen der ansässigen Gastronomie „Klosterstüberl“.
- **Im östlichen Bereich des Planungsgebietes** liegt eine asphaltierte öffentliche Parkplatzfläche, die durch einen Baumstreifen vom Amper-Kanal abgeschirmt ist.
- **Im Bereich südlich bzw. westlich der Straße „Am Engelsberg“** befinden sich auf unbefestigten Kiesflächen Stellplätze, welche von den ansässigen Gewerbetreibenden der Klosteranlage genutzt werden
- In diesem Bereich befindet sich zudem der Reitstall, dessen Abriss beschlossen wurde, sowie die sogenannte „Alte Schmiede“, die aktuell als Künstleratelier genutzt wird und regelmäßig für Ausstellungen dient.
- **Westlich des Planungsgebietes** befinden sich die ehemaligen Koppeln sowie die Reithalle; ein Zugangsweg von Am Engelsberg zur Reithalle führt über das Planungsgebiet.
- Im **Norden** trennt die Straße „Am Engelsberg“ das Planungsgebiet vom äußeren Veranstaltungsbereich des Klosters. Auf der nördlich gelegenen Grünfläche finden regelmäßig Veranstaltungen wie Märkte oder Feste statt, die vom Veranstaltungsforum organisiert werden. Hierbei kam es in der Vergangenheit aufgrund des Nutzungsdrucks zu Konflikten mit den westlich angrenzenden Biotopflächen.

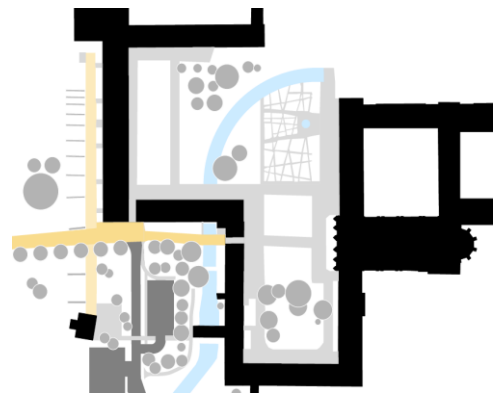


Auf Basis dieser Ausgangslage und unter Berücksichtigung der Ziele wurden verschiedene **Konzeptskizzen** entwickelt (Variante 1 und 2, siehe **Anlage 3 und 4**).

Konzeptskizze Variante 1:
(siehe **Anlage 3**)



Konzeptskizze Variante 2:
(siehe **Anlage 4**)



Unterschiede:

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Platzkonzept mit integrierter Straßenführung zwischen Alter Schmiede und Kloster, inklusive Café mit Außenbereich, Veranstaltungsflächen und Freiluft-Kunstaussstellungen. • Verlegung des bestehenden öffentlichen Parkplatzes auf die Fläche des Reitstalls. | <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsberuhigung der Straße „Am Engelsberg“ • Erweiterung der Veranstaltungsflächen nördlich des Planungsgebiets mit neuer Wegeführung zur Alten Schmiede; Platzfläche vor der Alten Schmiede für ein Café mit Außenbereich oder Freiluft-Kunstaussstellungen. • Beibehaltung des öffentl. Parkplatzes. |
|---|---|

Gemeinsamkeiten beider Varianten:

- Betonung der Sichtachse zum Kloster durch Baumpflanzungen entlang der Straße „Am Engelsberg“.
- Aufwertung des Uferbereichs mit Fußgängerweg und Begrünung zur Steigerung der Attraktivität und ökologischen Verbesserung.
- Ökologische Aufwertung oder zusätzliche Stellplätze im südlichen Planungsgebiet.
- Der bestehende Parkplatz im südlichen Teil des Planungsgebiets bleibt optional als Parkplatz erhalten oder wird zur Grundfläche renaturiert

Seitens der Verwaltung wurde im Anschluss ein Vorentwurf für ein **Gesamtkonzept** entwickelt, welches sich stärker an Variante 2 orientiert – insbesondere in Bezug auf eine Erweiterung der Veranstaltungsflächen und der Lage des Parkplatzes.

Das Konzept bietet nicht nur eine klare Perspektive für die Nachnutzung des Areals, sondern steigert zugleich dessen Attraktivität für Bürger, Besucher und Veranstalter gleichermaßen.

Vorentwurf Gesamtkonzept (siehe Anlage 5 und 6)

- Der bestehende öffentliche Parkplatz auf der Ostseite bleibt erhalten. Die Kiesfläche im südlichen Planungsgebiet, welche in beiden Varianten optional erhalten bleiben sollte, wird weiterhin als unbefestigte Parkplatzfläche für Veranstaltungen (z. B. Stellplätze für Aussteller) genutzt
- Die Fläche des ehemaligen Reitstalls wird als Grünfläche umgestaltet und dient teilweise als Erweiterung der Veranstaltungsfläche nördlich des Planungsgebiets; in geeigneten Teilbereichen ohne Nutzungsdruck durch Veranstaltungen wird die Grünfläche als Magerrasen ausgebildet und somit ökologisch aufgewertet. Die Fläche ist auch als Standort für Spenderbäume von Privatpersonen geeignet.
- Die Erschließung erfolgt durch eine Verlängerung der vorhandenen Wegeachse, welche an der Alten Schmiede endet und damit städtebaulich inszeniert wird. Durch Pflanzbeete im Wegebereich sowie durch Absperrungen wird sichergestellt, dass die neuen Veranstaltungsflächen nicht als Parkplatzflächen zweckentfremdet werden.
- Die Platzfläche vor der Alten Schmiede wird für verschiedene Nutzungen wie ein Café mit Außenbereich und Freiluft-Kunstaussstellungen gestalterisch aufgewertet.
- Die Sichtachse zwischen der Straße „Am Engelsberg“ und der Klosterkirche wird durch Baumpflanzungen südlich der Straße betont.
- Vor dem Zugang zum Innenhof des Veranstaltungsforums wird eine Platzfläche gestaltet, wobei die Straße als Aufenthalts- und Verbindungsfläche integriert wird. Der Bodenbelag des Innenhofs wird dabei übernommen.
- Der Uferbereich im Osten wird durch zusätzliche Bepflanzung ökologisch aufgewertet sowie die Aufenthaltsqualität für Besucher und Spaziergänger durch einen neuen Fußweg entlang des Ufers verbessert.
- Die Zufahrtsmöglichkeit zur Reithalle über die Platzfläche vor der Alten Schmiede und einen anschließenden Weg, der direkt zur Reithalle führt, sichergestellt. Diese Zufahrt dient als Alternative zur nördlichen Zufahrt zur Reithalle.



Eine mögliche Verlegung der Straße „Am Engelsberg“ wurde durch die Verwaltung geprüft, jedoch unter den Aspekten Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit als nicht vertretbar erachtet. Zudem zeigen die Daten des Verkehrsentwicklungsplans, dass die Straße lediglich von 1.000 bis 1.500 Kfz pro Tag genutzt wird, womit eine Verlegung nicht erforderlich erscheint. Es wird daher vorgeschlagen, auf eine Straßenverlegung zu verzichten.

Weiteres Vorgehen:

Es wird vorgeschlagen, auf Grundlage des Vorentwurfs einen Entwurf mit einem Vorschlag zur schrittweisen Umsetzung auszuarbeiten und den politischen Gremien zur Entscheidung vorzulegen.

In einem ersten Schritt wird vorgeschlagen, die Fläche des ehemaligen Reitstalls zunächst in eine Grünfläche umzugestalten und für Spenderbäume von Privatpersonen anzubieten. Weitere Maßnahmen können zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel erfolgen.

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