



Niederschrift

- öffentlicher Teil -
über die 39. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und
Bauausschusses
des Stadtrates der Stadt Fürstenfeldbruck

Sitzungsort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

22.02.2024

Sitzungstag: Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:32 Uhr

Anwesend:

Bemerkungen:

Vorsitzender, 2. Bürgermeister

Stangl, Christian

Schriftführer/in

Guggenmos, Angelika

Ausschussmitglieder

Best, Adrian

ab 18.22 Uhr TOP 3 Vorstellung
Planungsergebnisse Amperoase
ab 18.04 Uhr ö TOP 3 Vorstellung
Planungsergebnisse Amperoase

Britzelmair, Markus

Danke, Karl
Hannig, Theresa
Höfelsauer, Franz
Jakobs, Georg, Dr.
Lohde, Andreas

ab 18.03 Uhr ö TOP 3 Vorstellung
Planungsergebnisse Amperoase

Pöttsch, Mirko
Quinten, Ulrike
Rothenberger, Andreas, Dr.

ab 18.14 Uhr ö TOP 3 Vorstellung
Planungsergebnisse Amperoase

Schilling, Johann
Stockinger, Georg
Zierl, Alexa, Dr.

Vertreter/in

Merkel, Gina

Für Herrn StR Halbauer, Jan

Verwaltung

Dachsel, Johannes
Jakob, Jennifer
Reichlmaier, Susanna

Zuhörer

Reize, Markus
Billeter, Lucia
Ben Djebbour, Adrian
Walleit, Daniel
Geissler, Karin
Götz, Christian OB
Weinberg, Irene
Wollenberg, Klaus Prof. Dr.
Klemenz, Birgitta Dr.

Gäste

Ruhland, Thomas
Nußbaum, Thorsten
Fickler, Milena
Kirst-Haas, Elke
Wagner, Louisa
Schmidt, Julian
Vogginger, Amelie

Baureferendar ö TOP 3 Vorst.Plan.erg.
Baureferendar ö TOP 3 Vorst.Plan.erg.
Baureferendar ö TOP 3 Vorst.Plan.erg.
Baureferendarin ö TOP 3 Vorst.Plan.erg.
Baureferendarin ö TOP 3 Vorst.Plan.erg.
Baureferendar ö TOP 3 Vorst.Plan.erg.
Baureferendarin ö TOP 3 Vorst.Plan.erg.

Abwesend:

Vertreter/in

Halbauer, Jan

Grund:

Entschuldigt

Öffentliche Tagesordnung

1. Bekanntgabe von in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen
gem. Art. 52 Abs. 3 GO
2. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift
3. Vorstellung der Planungsergebnisse durch die Städtebaureferendare zum Gelände im Bereich der Amperoase
4. Verschiedenes

Herr 2. Bürgermeister Christian Stangl eröffnet die öffentliche Sitzung, begrüßt die Stadträte, die Gäste, die Zuschauer, die Presse sowie die Verwaltung und stellt die Beschlussfähigkeit gemäß Artikel 47 Abs. 2 GO fest.

Die Ladung erfolgte ordnungsgemäß.

Änderungswünsche zur Tagesordnung ergeben sich nicht.

TOP 1	Bekanntgabe von in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
--------------	--

- Entfällt -

TOP 2	Genehmigung der öffentlichen Niederschrift
--------------	---

Sachvortrag:

Gemäß Artikel 54 Absatz 2 2. Halbsatz 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).

Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt die Genehmigung der Niederschrift der **38. öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 24.01.2024.**

Ja-Stimmen: 10

Nein-Stimmen: 0

(Die StRe Best, Britzelmair, Halbauer, Lohde und Dr. Rothenberger waren bei der Abstimmung noch nicht anwesend)

TOP 3	Vorstellung der Planungsergebnisse durch die Städtebaureferendare zum Gelände im Bereich der Amperoase
--------------	---

Herr Dachsel stellt klar, dass es sich bei den vortragenden Referendaren nicht nur um Städtebaureferendare, wie in der Tagesordnung aufgeführt handelt, sondern um den kompletten Jahrgang 2024 der Baureferendare und bittet, dies zu entschuldigen. Das heißt, neben dem Städtebau, sind auch der Straßenbau, die Wasserwirtschaft und der Hochbau involviert. Weiterhin führt er aus, dass die Aufgabenstellung in Kooperation mit der Technischen Universität in München erarbeitet wurde.

Folgende Präsentationen wurden vorgestellt:

Gruppe 1 – „Brückenschlag“

Herr Thomas Ruhland

Vier Schwerpunktthemen wurden ausgewählt:

1. Mobilität
2. Städtebauentwicklung
3. Hochbau
4. Wasserwirtschaft

Speziell beim Wohnungsbau sollte darauf geachtet werden, dass die Wohnungen für alle Schichten und Einkommensgruppen möglich sind, wie z. B. Familien, Senioren, Singles etc..

Gruppe 2 – „Bruck im Fluss“

Herr Thorsten Nußbaum

Hier soll eine Verbindung zwischen Lebensqualität und Umweltbewusstsein geschaffen werden, indem das Plangebiet in drei Inseln wie Wohnen, Erholung und Sport aufgeteilt würde. Das Besondere hierbei ist, dass das Eisstadion sowie das Schwimmbad mit einer Multifunktionshalle kombiniert werden könnte, z. B. für Tanzschulen, Vereine etc.. Ebenso könnte der Tennisverein die große Dachfläche nutzen. Neben der Eissporthalle wäre ein 3-geschossiges Parkhaus mit 300 Parkplätzen für die Sportler sowie für das Wohngebiet geplant, um den Verbindungsweg der beiden Gebiete autofrei zu halten und die Wege nur für Umzüge oder Anlieferungen vorzuhalten. Auf der bebauten Insel sind punktuell teilweise 4-stöckige Gebäude in Modulbauweise mit ca. 330 Wohneinheiten vorgesehen. Die Gebäude sollen so angeordnet werden, dass sie einen Blickbezug zum Fließgewässer Landschaft sowie zum Kloster Fürstenfeld herstellen. Auf dem Dach sind als Doppelnutzung aufgeständerte Photovoltaikanlagen installiert, mit darunter liegenden Hochbeeten für die Bewohner, die dann zellenweise vermietet werden könnten. Anfallendes Niederschlagswasser könnte angesammelt und für die Bewässerung der Pflanzen genutzt werden.

Gruppe 3 – „bruckhochhinaus“

Frau Milena Fickler

Bei den Gebäuden liegt der Fokus auf der Höhe. Mit bis zu 18 Stockwerken sollen Hochpunkte geschaffen werden. Die Klosterkirche sowie die umgebende Topographie dienen dabei als Orientierung für die Höhenentwicklung und damit entsteht weniger Versiegelung. Geplant ist, eine Reduzierung der Gebäudehöhe in Richtung Amper auf max. drei Geschosse. Hinsichtlich der Mobilität wird der Geh- und Radverkehr mit zusätzlichen Mobilitätsstationen forciert. Unterschiedlichste Sportnutzungen mit einem Wasserspielplatz sowie Gewerbeflächen sollen hier realisiert werden. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die Flächen des Fußballvereins, das Eisstadion sowie das Hallenbad in den Fliegerhorst verlagert werden.

Gruppe 4 – „eine Oase für Fisch und dich“

Frau Elke Kirst-Haas

Frau Louisa Wagner

Hier werden zwei große Ziele verfolgt. Erstens die Amper durch eine Schwimmnutzung wieder erlebbar machen und zweitens die Sportvereine an diesem Ort zu stärken und das Sportangebot noch zu erweitern. Bei diesem Konzept steht eine gewinnbringende Entwicklung des Gebietes nicht im Vordergrund. Vorstellbar wäre bei dem Rugby-Stadion ein Sport-Wohnquartier. Die Nutzung des Rugby-Stadions soll hier nur etwas nach Westen oder Südwesten verlagert werden. Auf dem derzeitigen Standort der Amperoase ist auch bei diesem Konzept ein Multifunktionsstadion vorstellbar. Dies bedeutet, dass das derzeitige Schwimmbad in den Fliegerhorst verlagert und das Gebäude abgerissen und durch eine Multifunktionshalle ersetzt wird, in der teilweise auch der Eissport betrieben werden könnte.

Gruppe 5 – „einbrucksvoll“

Herr Julian Schmidt

Frau Amelie Vogginger

Bei diesem Konzept ist geplant, das Schwimmbad, die Eisfläche sowie eine Eishalle im Fliegerhorst unterzubringen. In der alten Amperoase könnte ein Thinkpool entstehen, der angrenzend mit einem Büroneubau genutzt und in diesem ehemaligen Pool als Marktplatz fungieren würde. Dies wäre der perfekte Hauptnutzungsort für Co-Working-Spaces, für Klein- und Kreativgewerbe. Gleichzeitig könnten hier Gastronomie oder Veranstaltungen stattfinden. Ebenfalls wird ein Hauptaugenmerk für Erholung und Freizeit bei dem Bereich entlang der Uferlinie an der Amper gelegt. Ohne die Sportvereine besteht wesentlich mehr Platz für qualitativ hochwertige Wohnquartiere sowie eine Kita und ein Bürogebäude im Norden.

Gruppe 6 – „STADT LAND PLUS“

Krankheitsbedingt übernimmt diese Präsentation **Herr Dachsel** für die Referendarin.

Dieses Konzept schlägt folgendes vor:

- 1.500 Wohneinheiten
- ein Naturfreibad
- einen Sportcampus für FFB
- Heizen mit Eis
- 165 Mio. Marktvolumen
- mehr Mobilität mit weniger Autos
- Parkstadt Parkplatz
- kühler Kopf trotz Hitze.

Herr StR Lohde möchte wissen, wie viele Wohneinheiten bei den Gruppen 1, 3, 4 und 5 vorgesehen sind. Weiterhin interessiert ihn als Hochwasserschutzreferent, ob der bei Gruppe 2 nicht aufgeschüttete seitliche Amperarm bei Hochwasserereignissen als Retentionsfläche dient, um Hochwasserspitzen abzufangen. Bei Gruppe 3 sind Gärten auf dem Dach mit Gewächshäusern geplant, daher möchte er wissen, ob hier Fassaden-Photovoltaikanlagen geplant sind. Weiterhin stellt er die Frage an Gruppe 4, ob das Eisstadion im Winter zum Eislaufen genutzt wird und während des restlichen Jahres als Multifunktionshalle bzw. -stadion?

Frau Fickler, Gruppe 3 antwortet, es ist vorgesehen, dass mindestens die Hälfte der Flachdächer mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden und die Restflächen sollen als Dachgärten dienen. Auf den Flächen, wo die Photovoltaikanlagen realisiert werden, soll es eine extensive Begrünung geben. Ebenso wäre eine Fassadenbegrünung vorstellbar.

Frau Kirst-Haas, Gruppe 4 informiert, dass absichtlich keine Zahl bzgl. Wohneinheiten genannt wurde, aber ungefähr die Hälfte des geplanten Kreativquartiers für Wohnraum verwendet würde. Zum Multifunktionsstadion führt sie aus, dass hier ganzjährig Eissport betrieben werden könnte.

Frau Vogginger, Gruppe 5 ergänzt, dass sie leider keine Wohneinheiten berechnet haben, aber es werden ca. 300 - 400 sein.

Zum Hochwasserschutz führt **Herr Nußbaum, Gruppe 2** aus, dass das Ausleitungsbauwerk beim Seitenarm der Amper mit 1 m³/sek., egal welcher Wasserstand, einen nahezu konstanten Abfluss hat.

Frau Kirst-Haas, Gruppe 4 antwortet bezüglich der Frage von **Frau StRin Dr. Zierl**, ob speziell auf die Hochwasserproblematik in diesem Bereich eingegangen wurde, dass dieses Plangebiet vom HQ100 nicht betroffen ist.

Herr Ruhland, Gruppe 1 ergänzt, dass auch das HQextrem in die Untersuchungen mit einbezogen wurde. Die Bebauung wurde bewusst aus diesem Bereich herausgehalten. Es sind hier nur Parkflächen vorgesehen.

Herr StR Schilling bedauert, dass die jetzt vorhandenen Sportflächen, den neuen Vorschlägen nach, nicht mehr vorhanden sind. Die vorgeschlagene Bebauung mit 1500 Wohneinheiten empfindet er als sehr massiv.

Herrn 2. Bgm. Stangl gefallen die Entwürfe mit der Amper als Naturschwimmbecken und dem Fischbestand aus nostalgischen Gründen (wie noch in den 70er-Jahren) sehr gut. Für ihn ist die entsprechende Wohnbebauung aufgrund der schönen Wohnlage und dem Zugang zur Amper sehr interessant und attraktiv. Er fragt, ob die Präsentationen dem kompletten Stadtrat zugänglich gemacht werden können.

Herr Dachsel unterstreicht, dass alle Arbeiten eine Vielfalt dargestellt haben, was es mit dieser Fläche für planerische Möglichkeiten gibt. Jede Arbeit hat wertvolle Impulse gegeben. Er gibt bekannt, dass mit Einverständnis der Baureferendare die Unterlagen nur an die Stadtratsmitglieder weitergegeben und im RIS eingestellt werden.

Der als Zuhörer anwesende **Oberbürgermeister Herr Götz** bedankt sich bei den Baureferendaren mit einem kleinen Gastgeschenk für die tollen Präsentationen und Ideen und sieht dies als Auftaktveranstaltung, wie künftig mit diesem Standort weiter verfahren werden könnte.

Herrn StR Danke gefällt die Idee, das Gebäude des Hallenbades zu erhalten und einer anderen Nutzung zuzuführen, sehr gut. Allerdings findet er es schade, dass alle vorhandenen Sportstätten in den Fliegerhorst verlagert werden sollen.

Die Ausschussmitglieder nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

TOP 4	Verschiedenes
-------	---------------

Herr Dachsel beantwortet die verschiedenen Fragen aus der letzten PBA-Sitzung von Herrn StR Stockinger zu der Anzahl der derzeit laufenden Bebauungspläne und Veränderungssperren.

Es sind 186 rechtsverbindliche Bebauungspläne in FFB, aktuell in Bearbeitung 7, bis 2028 kommen 6 dazu. Eine Veränderungssperre ist in Kraft getreten und vom Stadtrat beschlossen. Es handelt sich hierbei um die Veränderungssperre südl. Schöngeisinger Straße. Ansonsten sind keine aktiven Veränderungssperren vorhanden.

Zum Thema Hochfeld, Bereich hinter der Polizeiinspektion führt er aus, dass heute Gespräche zum städtebaulichen Vertrag stattgefunden haben. Alle Unklarheiten wurden beseitigt und es kann weiter geplant werden.

Die Thematik PV-Anlage Lammich ruht gerade. Dies bedeutet, es ist keine Bearbeitung erforderlich.

Herr Dachsel informiert, dass Frau Schmid zum 29.02.2024 nach über 34 Jahren das Bauamt verlassen wird und die verdiente Altersruhezeit für sie beginnt. Er bedankt sich ganz herzlich für die tolle geleistete Arbeit. Dem schloss sich der **2. Bgm. Stangl** vollständig an.

Herr StR Danke bedankt sich im Namen des Planungs- und Bauausschusses für die tolle Zeit und gute Zusammenarbeit und betont auch, dass Frau Schmid ein sehr angenehmer Mensch ist.

Herr StR Danke möchte wissen, was bei der Schöngeisinger Str. 110 geplant ist. Hier steht ein Gebäude zur Holzstraße hinauf und daneben findet nun eine Bautätigkeit statt. Weiterhin möchte er den aktuellen Stand von den Planungen bei der BayWa wissen.

Herr Dachsel antwortet bzgl. der Schöngeisinger Str., dass hier bei den entsprechenden Baugruben mehrere Bauvorhaben entstehen. Aufgrund der schwierigen statischen Bedingungen entsteht immer wieder ein Baustopp, zur Absicherung des Hangs. Bezüglich des BayWa-Geländes gibt es keine Neuigkeiten. Der Investor, der in diesem Bereich Wohnbebauung umsetzen wollte, hat die Bauvoranfrage zurückgezogen.

Die Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

Herr 2. Bürgermeister Christian Stangl beendet die Sitzung.

Christian Stangl
2. Bürgermeister

Angelika Guggenmos
Schriftführerin