

# STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 1499/2018/1

### 47. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Hommer Fitness GmbH; Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Fitnessstudios mit 26 Stellplätzen; Starenweg3; FINr. 1056/186; Gem. Malching			
TOP - Nr.	3	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	19.06.2018	
Verfasser	Cording, Sibylle	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	26.07.2018	Ö

Anlagen:	Lageplan 1:1000 Perspektive (o.M.) Schreiben BHR (Anlage3) Perspektive DN 42 °(Anlage2) Sachvortrag und Protokollauszug (Entwurf) PBA am 06.06.2018 (Anlage1)
----------	---

### Beschlussvorschlag:

Das Bauvorhaben ist gemäß §30 BauGB planungsrechtlich zulässig, die erforderlichen Befreiungen werden befürwortet.

Referent/in	Stangl / Bündnis 90/Die Grünen	Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz			
Umweltauswirkungen			
Finanzielle Auswirkungen			
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung			€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag			€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€
Folgekosten			€

**Sachvortrag:**

Das Baugrundstück befindet sich im Umgriff des rechtverbindlichen Bebauungsplans Nr. 28/3 i.V.m. Nr. 28/3-2 mit Festsetzungen hinsichtlich der Art (MI), den Baugrenzen, der GR = max. 744 m<sup>2</sup> für die Hauptgebäude, der Höhenentwicklung, der Dachform (Sattel- oder Walmdach mit DN 35-42 ° mit nicht engobierten roten Ziegeln).

Hinsichtlich der Stellplätze ist festgesetzt, dass 20 Stellplätze oberirdisch - an geeigneter Stelle auch außerhalb des Bauraums – nachgewiesen werden können. Darüber hinaus ist mind. ¼ der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen.

Gegenstand des Antrages auf VB ist die Errichtung eines Fitnessstudios. Das Gebäude hat eine Grundfläche von 720,00 m<sup>2</sup> und eine Höhenentwicklung von E+I+D, wobei das Dachgeschoss als flachgeneigtes Satteldach mit 12° ausgebildet werden soll.

Es sollen oberirdisch 26 Stellplätze errichtet werden. Davon sind 12 Stellplätze innerhalb des Bauraums geplant. Und davon sollen wiederum 6 Stellplätze überdacht ans Hauptgebäude angegliedert werden.

Das Bauvorhaben war in der Sitzung des Planungs- und Bauausschuss vom 13.06.2018 bereits Gegenstand der Beratungen. Da größere Bedenken gegen die beantragten Befreiungen aus dem Gremium geäußert wurden, wurde das Bauvorhaben zur nochmaligen Überprüfung und Rücksprachen mit dem Bauherrn an die Verwaltung zurückgegeben. (siehe Anlage1)

Am 14.06.2018 wurde mit dem BHR und dem Bauamt ein ausführliches Gespräch geführt, in dem u.a. seitens des BHR auf bereits vorhandene Befreiungen innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans hingewiesen wurde. Außerdem wurde vom BHR vorgebracht, dass der Bau einer Tiefgarage zu einer wirtschaftlichen Härte führen würde.

Zur Realisierung des Bauvorhabens sind nachfolgende Befreiungen erforderlich:

1. geringfügige Überschreitung der südwestlichen Baugrenze (ca.4,42 m<sup>2</sup>)
2. Nichteinhaltung der festgesetzten Dachneigung (12° statt 35-42°)
3. Nichteinhaltung der festgesetzten Dacheindeckung (Trapezblechdach-matt anthrazit – statt nicht engobierte rote Ziegel)
4. Nichteinhaltung der festgesetzten Fassadenausführung (Aluminium-Sandwichpaneel, anthrazit matt, statt verputztes, hellgestrichenes Mauerwerk)
5. Errichtung eines Fahrradhauses außerhalb der Baugrenze
6. Errichtung von mehr als 20 oberirdischen Stellplätzen

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 31 BauGB erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
- die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Grundzüge der Planung bilden die, den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegende und in ihnen zum Ausdruck kommende, planerische Konzeption; sprich das Grundkonzept des Bebauungsplanes wie Gebietscharakter, Bauweise und Baudichte. Die Erteilung einer Befreiung ist auch ausgeschlossen, wenn sie so sehr in die Planung eingreift, dass das Planungskonzept geändert bzw. umgeplant werden muss (B-Plan-Änderung).

Sind bei einem Bauvorhaben, das den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht, jedoch die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Befreiung erfüllt und kommen für die Gemeinde Nachteile durch eine Zulassung des Vorhabens nicht in Betracht, so kann sich das von ihr auszuübende Ermessen dahingehend verdichten, dass sie zur Erteilung von Befreiungen verpflichtet ist (BGH Urteil vom 23.09.1993 III ZR 54.92). Der Antragsteller hat dann einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Befreiung.

Auch aus Sicht der Radverkehrsbeauftragten bestehen für den Rad- und Fußgängerverkehr keine Bedenken gegen das Bauvorhaben.

Für die in diesem Bauantrag beantragten Befreiungen 1-6. ist folgendes auszuführen:

- zu 1. Die Überschreitung der Baugrenze kann erteilt werden, da im südöstlichen Bereich hinter der Baugrenze zurück geblieben wird und die GR für das Hauptgebäude nicht überschritten wird.
- zu 2. Sowohl beim östlichen als auch beim westlichen Nachbarn wurde diese Befreiung bereits erteilt, das bedeutet, dass bereits bei Erteilung dieser Genehmigungen festgestellt werden musste, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Zudem ist ein steileres Dach aus städtebaulicher Sicht auch nicht wünschenswert; nicht zuletzt deshalb, da es die Lichtverhältnisse der nördlich angrenzenden Nachbarn deutlich verschlechtern würde (siehe Anlage 2 -*Perspektive 42°*)
- zu 3. die Art und Farbe der Dacheindeckung ist als Festsetzung in einem Bebauungsplan nicht zulässig
- zu 4. die Fassadenausführung ist als Festsetzung in einem Bebauungsplan nicht zulässig; der BHR hat jedoch signalisiert, dass er ein deutlich helleres Grau verwenden will (siehe Anlage 3 - *Schreiben Herr Hommer*)
- zu 5. Zur Aufstellung und auch bei Rechtskraft dieses Bebauungsplanes (1984) war die Fahrradabstellsatzung der Stadt Fürstenfeldbruck noch nicht in Kraft und konnte daher bei den festzusetzenden Flächen nicht berücksichtigt werden. Die Zulassung von Nebenanlagen wurde zudem im B-Plan nicht ausgeschlossen. Bei Bebauungsplänen, deren Aufstellungsbeschluss vor 1990 lag, sind Nebenanlagen nicht zur GR hinzuzurechnen.
- zu 6. Für 6 Stellplätze den Bau einer Tiefgarage zu verlangen, würde zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen, nicht zuletzt da nachgewiesen wurde, dass der Schallschutz für die Nachbarbebauung eingehalten wurde.

Zusammenfassend ist die Verwaltung der Auffassung, dass der Antragsteller einen Rechtsanspruch auf Erteilung der beantragten Befreiungen hat und empfiehlt erneut den auf dem Deckblatt formulierten Beschlussvorschlag.