STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 1522/2018

47. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	GBW Portfolio GmbH & Co. KG; Vorbescheid zur Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit TG, Ettenhoferstr. 37 - 43, Am Sulzbogen 2 - 6; Fl.Nr. 946/9, 945/34; Gem. FFB			
TOP - Nr.	**3**	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	18.05.2018	
Verfasser	Frau Tokic / Frau Roschlau	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	40 Bauamt	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	26.07.2018	Ö

Anlagen:	

1 Gezeichneter Lageplan M1:1000
1 Baumbestandsplan/geplante Fällungen

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Das beantragte Bauvorhaben ist bauplanungsrechtlich nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig.

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	
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat		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 Vorhabengrundstück Fl.Nr. 946/9 der Gemarkung Fürstenfeldbruck liegt im nicht überplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der südliche Bereich des Grundstücks in dem Haus 2 der geplanten Bebauung liegt, als Wohnbaufläche dargestellt. Im nördlichen Bereich, in dem Haus 1 des Vorhabens errichtet werden soll, verläuft ein Grünzug, der im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist.

Gegenstand der Bauvoranfrage ist die Errichtung zweier Wohngebäude mit jeweils drei Vollgeschossen, nach oben mit einem Flachdach, entsprechend der maßgeblichen Umgebungsbebauung, abgeschlossen. Wohnanlage Haus 1 (Nord) soll 21 E-OF-Wohnungen auf einer Grundfläche von ca. 552 qm und Wohnanlage Haus 2 (Süd) 15 frei finanzierte Wohnungen auf einer Grundfläche von ca. 292 qm beinhalten. Die für das Bauvorhaben erforderlichen KFZ-Stellplätze sollen in Form einer Tiefgarage mit 45 Stellplätzen auf einer Grundfläche von ca. 1.512 qm errichtet werden. Zudem sollen 9 oberirdische Stellplätze im Bereich der Ettenhoferstraße nachgewiesen werden. Im Zuge der Baumaßnahme sollen im Norden des Flurstücks wegbegleitend fünf bis sechs mittelgroße Bäume mit einem Stammumfang bis 18/20 cm gepflanzt werden.

Die Antragstellerin beantragt im Rahmen eines Bauvorbescheides folgende Fragen zu beantworten.

1. Ist das dargestellte Vorhaben hinsichtlich Grundfläche und Höhenentwicklung städtebaulich vertretbar?

2. Wird die Genehmigung der dargestellten Fällungen in Aussicht gestellt?

Das Bauvorhaben ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Eine Bebauung wie in den beiliegenden Plänen dargestellt ist im Hinblick auf ihre Lage, Gebäudeabmessungen und Höhenentwicklung gemäß§ 34 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich zulässig.

Im Rahmen des § 34 BauGB kann auch die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche dem Bauvorhaben nach gängiger Rechtsprechung nicht entgegengehalten werden. Der Flächennutzungsplan, als vorbereitender Bauleitplan bedarf um bodenrechtlich verbindlich zu werden, der Umsetzung in einen Bebauungsplan als verbindlichen Plan.

Für die Realisierung des Bauvorhabens sind Baumfällungen erforderlich. Die notwendigen Fällungen sind auf dem Lageplan ersichtlich. Der vorhandene Grüngürtel dient neben der Durchgrünung der Wohnbebauung und der Erhöhung der Lebensqualität des Viertels auch als Frischluftschneise. Der Baumbestand ist jedoch weder durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan noch durch Baumschutzverordnung geschützt.

Zur Kompensation der Baumfällungen erklärt sich der Bauherr bereit im Zuge der Baumaßnahme im Norden des Flurstücks wegbegleitend ausreichende Ersatzpflanzungen durch mittelgroße Bäume mit einem Stammumfang bis 18/20 cm vorzunehmen, um den Grünzug aufrecht zu erhalten.

Das Vorhaben liegt im Umgriff des vom Stadtrat am 03.05.2006 zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 48/6 „Grünzug Geisinger Steig“. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es städtebaulich vertretbare Nachverdichtungsmöglichkeiten planerisch zu steuern, den vorhandenen Grünzug sowie eine öffentliche Wegeverbindung mit Kinderspielplatz planungsrechtlich zu ermöglichen, sowie den beabsichtigten Weg vom Sulzbogen zur Ettenhofer Straße zu sichern. Mit Veränderungssperre und abschließender Bearbeitung des Bebauungsplans Nr. 48/6 „Grünzug Geisinger Steig (Am Sulzbogen)“ könnte das Planungsziel den Grünzug zu erhalten, weiterverfolgt werden. Dabei muss das bereits vorhandene Baurecht im bebaubaren Bereich des Vorhabengrundstücks, außerhalb des Grünzuges, kompensiert werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das geplante Vorhaben nach derzeit geltendem Recht insgesamt bauplanungsrechtlich zulässig ist. Das Bauamt empfiehlt den auf dem Deckblatt formulierten Beschlussvorschlag.