

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 1513/2018

47. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		BIT Bau- und Immobilien GmbH, Vorbescheid zur Errichtung einer Wohnanlage mit Geschäften und Tiefgarage; Schöngesinger Straße 12-14; Fl.Nrn. 135,135/1,136,137/1; Gem. FFB			
TOP - Nr.		5	Vorlagenstatus öffentlich		
AZ:			Erstelldatum	14.05.2018	
Verfasser			Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet		42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Entscheidung	26.07.2018	Ö

Anlagen:	Lageplan Variante A Lageplan Variante B Lageplan Variante C Straßenansichten Schöngesinger Straße Schnitt Variante B
----------	--

Beschlussvorschlag:

1. Die Variante 2 ist für Haus 2 und Haus 3 planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zulässig.
2. Das Haus 4 ist bei allen Varianten aus denkmalfachlicher Sicht dahingehend abzuändern, dass zum denkmalgeschützten Gebäude eine Höhenentwicklung E+I+D eingehalten wird und erst nach ca.7,00 m (Hälfte der Grundstücksbreite) nach Osten auf E+II+D (WH=9,95m) übergegangen wird.
3. Sollte seitens des Antragstellers für Haus 2 die Variante 1 oder 3 weiterverfolgt werden, wird die Verwaltung beauftragt, eine Veränderungssperre zu erlassen und ein Bauleitplanverfahren einzuleiten.

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:

Die im Betreff genannten Baugrundstücke (außer FINr. 135) liegen im nicht überplanten Innenbereich und sind demzufolge nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Danach ist ein Bauvorhaben 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 nähere Umgebung wird auf das Geviert zwischen Schöngeisinger Straße, Viehmarktstraße Pucher Weg sowie die rückwärtige Bebauung westlich der Hauptstraße festgelegt. Die Straßenrandbebauung westlich der Hauptstraße ist von den Vorhabengrundstücken aus nicht wahrnehmbar. Die rückwärtige Bebauung dieses Straßenzugs erzielt, ausgehend von den Vorhabengrundstücken, jedoch eine Wirkung und ist in die maßgebende Umgebung einzubeziehen.

Die Art der baulichen Nutzung im maßgebenden Geviert ist geprägt durch kleine bis mittelgroße Einzelhandelsgeschäfte, Gaststätten, oberirdische Parkplätze für die vorhandenen Nutzungen und i.d.R. ab dem 1.OG Wohnnutzung. Eine **eindeutige** Einordnung in eine Gebietskategorie gemäß BauNVO ist nicht gegeben.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung liegt in der maßgeblichen Umgebung eine besondere Situation vor. Die Vorhabengrundstücke werden von den Bebauungsplänen B-Plan 1/1a-1 im Osten (gültig auch für die im Betreff genannte FINr. 135) und B-Plan Nr. 1/2b im Westen umrahmt. Der B-Plan 1/1a-1 setzt für die unmittelbar östlich angrenzenden Grundstücke eine Höhenentwicklung entlang der Schöngeisinger Straße von III+D (Dachgeschoss als Vollgeschoss) und von II+T für den inneren Bereich fest. Letzteres wurde auch noch für den südlich Bereich der wiederum östlich angrenzenden Baugrundstücke festgesetzt. In diesem Bereich wurde der Bebauungsplan jedoch baulich noch nicht umgesetzt und entfaltet somit keine Bedeutung hinsichtlich des Einfügungsgebots des § 34BauGB.

Umgesetzt wurde innerhalb dieses B-Plans die Bebauung in 2. Reihe westlich der Hauptstraße mit einer Höhenentwicklung von III+T. Im Übrigen ist der Innenbereich dieses Geviert von einer eher kleinteiligen Bebauung mit einer Höhenentwicklung von max. E+I+D, vielen Nebengebäuden und offenen Stellplatzflächen geprägt. Entlang der Schöngeisinger Straße herrscht generell eine geschlossene Straßenrandbebauung mit unterschiedlicher Höhenentwicklung vor. Der westlich angrenzende B-Plan 1/2b setzt für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke eine Höhenentwicklung entlang der der Viehmarktstraße eine Straßenrandbebauung von III+D (Dachgeschoss als Vollgeschoss) festgesetzt und wurde in Teilbereichen auch baulich umgesetzt.

Das Eckgebäude *Schöngeisinger Straße 18* ist ein Einzelbaudenkmal.

Sowohl im Bereich der Straßenrandbebauung als auch im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden sich grenzständig errichtete Gebäude und Gebäude, die in offener Bauweise errichtet sind. Eine gewisse Regelhaftigkeit lässt sich aus dieser Bebauung nicht ableiten. Daraus ergibt sich, dass in der maßgeblichen Umgebung sowohl geschlossene als auch offene Bauweisen bauplanungsrechtlich zulässig sind. Der derzeitige, zum Abriss vorgesehene, Altbestand im rückwärtigen Bereich des Vorhabengrundstücks FINr. 137/1 erreicht allerdings max. eine Höhenentwicklung von 2 VG.

Gegenstand des Antrages auf Vorbescheid ist die Errichtung von Geschäfts- und Wohnhäusern auf den o.g. Flurnummern. Grundsätzlich soll entlang der Schöngeisinger Straße 12-14 der vorhandene Bestand abgebrochen werden und eine neue Straßenrandbebauung mit Geschäft- und Wohnhäusern entstehen, im rückwärtigen Bereich sollen nur Wohngebäude errichtet werden.

Hierzu wurden 3 Varianten zur Prüfung vorgelegt:

Variante A:

die vorgelegte Planung (siehe Anlage) sieht

- entlang der Schöngesinger Straße auf den Fl.Nrn. 136 und 137/1 eine durchgehende Straßenrandbebauung (GR Hs.3 = 140,72 m²; GR Hs.4 = 175,36²) mit einer WH von 12,82 m und einer Firsthöhe von 16,36 m (E+III+D) und
- im rückwärtigen Bereich einen nahezu rechteckigen Baukörper mit einer Grundfläche von 503,10m² (T=ca. 380 m²) und einer Höhenentwicklung von E+II+T (WH = 9,85 m bzw. 12,40 m) vor.

Variante B:

die vorgelegte Planung (siehe Anlage) sieht

- entlang der Schöngesinger Straße Fl.Nrn. 136 und 137/1 eine durchgehende Straßenrandbebauung mit einer WH von 12,82 m und einer Firsthöhe von 16,36 m (E+III+D; siehe Variante A) und
- im rückwärtigen Bereich einen L-förmigen Baukörper mit einer Gesamtgrundfläche von 433,65 m² (T=ca.238m²). Im nördlichen Teil des Gebäudes ist eine Höhenentwicklung von E+II+T (WH = 9,85 m bzw. 12,40 m) im nach Süden anschließenden Teil eine Höhenentwicklung von E+I+T (WH = 6,50 m bzw. 9,40 m) vor.

Variante C:

die vorgelegte Planung (siehe Anlage) sieht

- entlang der Schöngesinger Straße Fl.Nrn. 136 und 137/1 eine durchgehende Straßenrandbebauung mit einer - zum denkmalgeschützten Gebäude (Einzelbaudenkmal) *Schöngesinger Straße 18* - abgestaffelte Wandhöhe (E+II+D) in zwei Varianten vor:
 - a. auf eine Länge von 4,50 m eine WH von 9,95 m mit einer Firsthöhe von 12,49 m, danach schließt sich nach Osten eine WH von 12,82 m mit einer Firsthöhe von 16,36 m (E+III+D) geplant
 - b. auf eine Länge von 14,00 m eine WH 9,95 m mit eine Firsthöhe von 13,45 m (E+II+D); daran schließt sich eine WH von 12,82 m mit einer Firsthöhe von 16,36 m (E+III+D)
- im rückwärtigen Bereich einen T-förmigen Baukörper mit einer Gesamtgrundfläche von 507,56 m² (T=ca.245 m²). Im nördlichen Teil des Gebäudes ist eine Höhenentwicklung von E+II+T (WH = 9,85 m bzw. 12,40 m), im nach Süden anschließenden Gebäudeteil eine Höhenentwicklung von E+I+T (WH = 6,50 m bzw. 9,40 m) vor

Planungsrechtliche Beurteilung:

Planungsrechtlich sind gemäß § 29 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich alle Häuser der 3 Varianten zulässig. Bei Variante 1 wären für die Bebauung im nordwestlichen Gebäudebereich auf den Grundstück FINr. 135 zusätzlich Befreiungen vom Bebauungsplan 1/1a-1 erforderlich, da in diesem Bereich keine Bebauung vorgesehen ist.

Jedoch bleiben gemäß § 29 Abs. 2 BauGB bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach Abs. 1 die Vorschriften des Bauordnungsrechts und anderes öffentliches Recht unberührt.

Für die **Variante 1** bedeutet dies, dass Haus 2 trotz planungsrechtlicher Zulässigkeit abzulehnen ist, da es bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Nichteinhaltung der Abstandsflächen bei allen Gebäudeseiten) widerspricht. Haus 4 widerspricht ebenfalls anderen öffentlichen Recht; hier denkmalschutzrechtlichen Vorschriften und ist auch abzulehnen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt, dass in unmittelbarer Nähe zum Baudenkmal neu entstehende Baukörper eine Höhenentwicklung von E+I+D mit Satteldach nicht übersteigen sollen, um dem Einzelbaudenkmal in seiner Denkmaleigenschaft nicht zu schaden.

Für die **Variante 2** bedeutet dies, dass Haus 4 trotz planungsrechtlicher Zulässigkeit abzulehnen ist, weil es anderem öffentlichen Recht; hier denkmalschutzrechtlichen Vorschriften, widerspricht.

Für die **Variante 3** bedeutet dies, dass Haus 4 trotz planungsrechtlicher Zulässigkeit abzulehnen ist, weil es anderem öffentlichen Recht; hier denkmalschutzrechtlichen Vorschriften widerspricht.

Fazit:

Prinzipiell ist Haus 2 der Varianten 2 und 3 bauplanungsrechtlich realisierbar. Aus städtebaulicher Sicht ist jedoch der L-förmigen Baukörperkonfiguration der Variante 2 der Vorzug zu geben.

Haus 3 ist planungsrechtlich, auch hinsichtlich der Höhenentwicklung, in allen 3 Varianten zulässig.

Haus 4 ist planungsrechtlich, auch hinsichtlich der Höhenentwicklung, in allen 3 Varianten zulässig, jedoch widerspricht die geplante Höhenentwicklung denkmalschutzrechtlichen Vorschriften in Bezug auf das westlich und ist aus diesem Grund in allen 3 Varianten nicht zulässig. Eine mögliche Genehmigungsfähigkeit aus Sicht des Denkmalschutzes würde sich aufzeigen, wenn Haus 4 dahingehend „abgetrept“ würde, dass zum denkmalgeschützten Gebäude eine Höhenentwicklung E+I+D eingehalten wird und erst nach ca. 7,00 m (Hälfte der Grundstücksbreite) nach Osten auf E+II+D gemäß Variante 3 übergegangen wird.

Zusammenfassend wird der auf dem Deckblatt formulierte Beschlussvorschlag empfohlen.