

# STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 1462/2018

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

Betreff/Sach-antragsnr.	Kern Wohnbau GmbH, Vorbescheid zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern (12 WE) mit TG , Philipp-Weiss-Straße 1a - 1b, Fl.Nr. 193, Gem. FFB; Sachantrag Nr. 117 von StR Heimerl			
TOP - Nr.	<b>3</b>	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	20.02.2018	
Verfasser	Tokic, Marija	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	43 Bauordnung	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	18.07.2018	Ö

Anlagen:	Lageplan M 1:1000 Lageplan mit Wegeföhrung Schnitt Ansicht West Sachantrag Nr. 117
----------	--

### **Beschlussvorschlag:**

1. Das Bauvorhaben ist gemäß § 34 BauGB zulässig.
2. Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:  
Der Sachantrag 117 wird abgelehnt, da die Planungsbedürftigkeit nicht mehr gegeben ist und die städtebaulichen Ziele erreicht werden.

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 im Betreff genannte Baugrundstück liegt im nicht überplanten Innenbereich und ist 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. Im Flächennutzungsplan ist das Baugrundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Auf dem Baugrundstück befindet sich zudem eine Roßkastanie, die erhalten bleiben soll.

Gegenstand des Antrages auf Vorbescheid ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage und 2 oberirdischen Stellplätzen (siehe Lageplan). Gleichzeitig wird ein Fuß- und Radweg im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze erstellt, welcher auch der Öffentlichkeit gewidmet wird.

Die Grundfläche des nördlichen Wohngebäudes ergibt ca. 222 m<sup>2</sup> bei einer Höhenentwicklung von E+I+T, wobei das Dachgeschoss als zurückversetztes Terrassengeschoss ausgebildet wird. Die Wandhöhe beträgt 9,06 m. Das zurückgesetzte Terrassengeschoss erhält ein flach geneigtes Walmdach und erreicht eine Firsthöhe von ca. 9,45 m (siehe Ansicht West/Schnitt).

Die Grundfläche des südlichen Wohngebäudes ergibt ca. 187 m<sup>2</sup> bei einer Höhenentwicklung von E+I+T, wobei das Dachgeschoss als zurückversetztes Terrassengeschoss ausgebildet wird. Die Wandhöhe beträgt ca. 9,06 m. Das zurückgesetzte Terrassengeschoss erhält ein flach geneigtes Walmdach und erreicht eine Firsthöhe von ca. 9,45 m (siehe Ansicht West/Schnitt).

In beiden Gebäuden werden insgesamt 12 Wohnungen errichtet (Nordgebäude 7 WE, Südgebäude 5 WE).

**Planungsrechtliche Beurteilung:**

Die maßgebliche Umgebungsbebauung ist von einer sehr heterogenen Baustruktur geprägt:

Im Osten entlang der Augsburgener Straße ist eine Höhenentwicklung bis zu IV+D mit Wohnen und Gewerbe vorhanden.

Im Süden befindet sich das Gebäude der Stadtverwaltung mit einer Höhenentwicklung von III+D.

Im Westen befinden sich freistehende Einzelhäuser (überwiegend Wohnen) mit einer Höhenentwicklung von E+I+D mit größeren Freiflächen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorgelegte Planung hinsichtlich der Art der Nutzung, der Grundfläche und der Höhenentwicklung dem Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB entspricht. Auch ist durch diese Planung gewährleistet, dass der Erhalt des Baumes gesichert ist.

Herr Stadtrat Philipp Heimerl von der SPD-Stadtratsfraktion stellte am 18. März 2018 folgenden Sachantrag (Nr. 117):

- 1. Der Stadtrat beschließt, unmittelbar über das bisher als „Bauvorhaben Kern“ bezeichnete Gebiet südlich der Philipp-Weiß-Str. und nördlich des Rathaus-Parkplatzes ein Bauleitverfahren zu eröffnen. Die unmittelbaren Grenzen des in der Folge zu erstellenden Bauplanverfahrens können dabei durch städtische Gremien noch erweitert werden.*
- 2. Der Oberbürgermeister wird aufgefordert, entsprechend §15 BauGB (Zurückstellung von Baugesuchen) in diesem Gebiet anstehende Baugesuche auszusetzen.*

Die eingereichte Planung fügt sich in die Umgebung ein. Die städtebaulichen Ziele sind erreicht und die Planungsbedürftigkeit nicht mehr gegeben.

Insgesamt empfiehlt das Bauamt den auf dem Deckblatt formulierten Beschlussvorschlag.