

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 1462/2018

55. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

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.			Vorlagenstatus		öffentlich
AZ:			Erstelldatum	20.02.2018	
Verfasser		Tokic, Marija	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet		42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Vorberatung/ Entscheidung	18.07.2018	Ö
2	Stadtrat		Entscheidung	24.07.2018	Ö

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

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

Der Sachantrag 117 wird abgelehnt, da die Planungsbedürftigkeit nicht mehr gegeben ist und die städtebaulichen Ziele erreicht werden.

Vorberatung im Planungs-und Bauausschuss am 18.07.2018:

Ursprünglicher 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.

Empfehlungsbeschluss:

Beschluss:

1. Das Bauvorhaben ist gemäß § 34 BauGB zulässig.

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 1

(Herr StR Stockinger war bei der Abstimmung nicht mehr anwesend)

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.

Ja-Stimmen: 12

Nein-Stimmen: 2

(Herr StR Stockinger war bei der Abstimmung nicht mehr anwesend)

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 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 m² 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 m² 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 Augsburger 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.