

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 1611/2018

51. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Wecker Andreas; Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Wohngebäuden (12 WE) und TG, Philipp-Weiß-Str. 2, Fl.Nrn. 1447/0, 1439/4; Gem. FFB			
TOP - Nr.		3	Vorlagenstatus öffentlich		
AZ:			Erstelldatum	02.10.2018	
Verfasser		Tokic, Marija	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet		40 Bauamt	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		abgesetzt	17.10.2018	Ö
2	Planungs- und Bauausschuss		Entscheidung	14.11.2018	Ö

Anlagen:	Lageplan Protokollauszug PBA-Sitzung 17.10.2018
----------	--

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

Referent/in	Stangl / Bündnis 90/Die Grünen	Ja/Nein/Kenntnis	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 Baugrundstück liegt im nicht überplanten Innenbereich und richtet sich somit nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben 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 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 freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser mit einer Höhenentwicklung bis E+2. Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Grundstücks als besonderes Wohngebiet bzw. als Gemeinschaftsfläche dargestellt.

Gegenstand des Antrages auf Vorbescheid ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 6 Wohneinheiten und Tiefgarage auf den Flurnummern 1447 und 1439/4. Beide MFH haben eine Höhenentwicklung von E+2+D, giebelständig zur Philipp-Weiß-Straße situiert, Satteldachgiebeln mit unterschiedlichen Dachneigungen von 30° bis 40° ausgebildet.

Das MFH hat auf dem städtischen Flurstück 1447 eine Grundfläche von 161,47 m², auf dem benachbarten Flurstück 1439/4 eine Grundfläche von 191,15 m². Die traufseitige Wandhöhe beträgt 7,52 m, die Firsthöhe 12,56 m.

Die erforderlichen 14 Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Philipp-Weiß-Straße. Die Anzahl der Stellplätze ist gemäß der Stellplatzsatzung zu berechnen und nachzuweisen.

Entlang der Philipp-Weiß-Straße ist eine Straßenrandbebauung vorgesehen. Dadurch vergrößert sich die Freiraumqualität der nach Nordwest orientierenden Wohnungen. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt von Süden über die Philipp-Weiß-Straße. Die Gebäudekubatur springt im Erdgeschoss um 1,20 m zurück.

Entlang der Julie-Mayr-Straße bleibt doppelseitig der Gehweg erhalten, um den Fußverkehr weiterhin ausreichend beidseitig bedienen zu können.

Die geplante Bebauung orientiert sich hinsichtlich der Art der Nutzung und der Grundfläche die Vorgaben der Bezugsgebäude in der Umgebung ein. Nördlich des Grundstücks befinden sich zwei Mehrfamilienhäuser mit einer ähnlichen Grundfläche und einer Höhenentwicklung von E+2+D. Östlich des Vorhabengrundstücks befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit Gewerbe mit einer Höhenentwicklung von E+2+D. Im Westen grenzt es an die Jahnalle und dem dahinter liegenden Volksfestplatz.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorgelegte Planung hinsichtlich der Art der Nutzung, der Grundfläche und der Höhenentwicklung dem Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB entspricht. Insgesamt empfiehlt das Bauamt den auf dem Deckblatt formulierte Beschlussvorschlag: