

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2186/2020

8. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Neubau einer Wohnanlage (51 WE) und TG mit 72 Stpl. und 8 oberirdischen Stp., Hubertusstraße Fl.Nr. 886, Gem. FFB			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	02.07.2020	
Verfasser	Schnödt, Andreas, Feitl Inés	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	02.12.2020	Ö

Anlagen:	1. Umgriffsplan Aufstellung BBP 2. Lageplan Änderung FNP Vergleich
----------	---

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:

1. Das Vorhaben wird nach § 17 Abs. 2 Nr. 5 b GeschO zur Kenntnis genommen.
2. Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung wird ein Fachbeirat eingesetzt.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz			mittel	
Umweltauswirkungen			mittel	
Finanzielle Auswirkungen			Nein	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

Sachvortrag:**I. Gegenstand**

Gegenstand des Antrages auf Vorbescheid ist Variante 1 die Errichtung einer Wohnanlage mit 51 Wohneinheiten verteilt auf drei Hauseinheiten, einer Tiefgarage mit 72 Stellplätzen und 8 oberirdischen Stellplätzen auf der Flurnummer 886, gem. FFB. Es wurde eine weitere Variante 2 für den Beschlussvorschlag beantragt mit 53 Wohneinheiten und 74 Tiefgaragen sowie 8 oberirdischen Stellplätzen.



Lageplan_Version 1_maßstabslos_Walser Projektmanagement GmbH

Das Baufeld wird durch die drei Hauseinheiten mit unterschiedlichen Wandhöhen aufgeteilt. Bezeichnet werden diese Gebäude mit Haus A, B und C. Haus A und B liegen entlang der Hubertusstraße im Osten. Haus B und C verlaufen entlang der Baufeldgrenze parallel zu der angrenzenden Reihenhausbebauung. Das Bauvorhaben besitzt folgende

Werte: Variante 1 GR 1.012 m², GRZ 0,28, GF 3.696 m², GFZ1,03

Variante 2 GR 1.056 m², GRZ 0,29, GF 3.810 m², GFZ1,06

Unter den Häusern befindet sich in einem Großteil des Grundstücks eine TG, zwischen und unter allen drei Häusern.

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt über die Hubertusstraße unter/in Haus B im Norden des Grundstücks. Weitere oberirdische Stellplätze werden an der Hubertusstraße erstellt. Fahrradstellplätze werden im Norden der Baugrenze, angrenzend an die Reihenhausgrundstücke, entstehen.

Die Anzahl der Stellplätze ist gemäß der Stellplatzsatzung zu berechnen und nachzuweisen.

Die fußläufige Erschließung der Gebäude soll über Wege von der Hubertusstr. aus entstehen, wobei hier auch eine zusätzliche Wegeverbindung zum Rothschaiger Feldweg entstehen soll.



Freiflächenplan mit Dachaufsicht_Version 1_maßstabslos_Walser Projektmanagement GmbH



Ansicht Hubertusstraße Straßenverlauf_Version 1_maßstabslos_Walser Projektmanagement GmbH

Haus A liegt im Südteil, an der Spitze des Baufeldes entlang der Hubertusstraße mit einer Länge von 23,90 m. Es besitzt eine Tiefe von 16,25 m. Dieses soll das mit der höchsten Geschossigkeit von E+III+T werden, es ist somit 5-geschossig. Das Gebäude wird über zwei Terrassengeschosse von Norden nach Süden abgetreppt/abgestuft. Die maximale Wandhöhe ca. 15,41 m, die minimale Wandhöhe ca. 9,64 m. Die Dachflächen werden als begehbare Terrassen und als Flachdach, extensiv begrünt, ausgebildet. Es besitzt eine Grundfläche von 353,64 m².

Das Haus B liegt nördlich von Haus A im Baufeld und verläuft auch parallel zur Hubertusstraße. Zur Straße besitzt es eine Länge von 23,80 m und ist 18,00 m tief. Es ist um ein Geschoss niedriger als Haus A, also E+II+T bzw. 4-geschossig. Die gesamte Wandhöhe beträgt ca. 12,32 m und ca. 9,54 m ohne Terrassengeschoß. Das Dach wird als Terrasse und Flachdach, extensiv begrünt, ausgebildet. Es besitzt eine Grundfläche von 351,92m².

Das Haus C ist auch im nördlichen Bereich des Baufeldes, jedoch westlich von Haus B. Das Gebäude besitzt eine Länge von 21,40 m zu den Grundstücksgrenzen der im Norden liegenden Reihenhäusern. Die kürzere Seite des Gebäudes hat eine Tiefe von 17,00 m und grenzt mit dieser an den Rothschaiger Feldweg. Es hat von der Geschossigkeit noch ein Geschoss weniger als Haus B. Es ist somit E+I+T gleichzusetzen mit 3 Geschossen. Die gesamte Wandhöhe beträgt ca. 9,53 m mit und 6,65 m ohne Terrassengeschoß. Es besitzt eine Grundfläche von 306,30m².

Die Gebäude flachen/treppen sich von Süden nach Norden Richtung Reihenhäuser (E+I+D/II+D) ab. In Ihrer Grundfläche besitzen die Gebäude vor und Rücksprünge und sind somit nicht rechteckig. In Variante 2 sind die Gebäudelängen und -tiefen nicht nennenswert größer, die Wandhöhen bleiben gleich.

Die vorgelegte Planung hält die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen ein.

Der Antragsteller stellt im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid folgende Fragen:

Fügt sich der *Neubau einer Wohnanlage mit 51 Wohneinheiten, Tiefgarage mit 72 Stellplätzen und 8 oberirdischen Stellplätzen* gemäß den beigefügten Planunterlagen vom 26.10.2020

nach der **Art der baulichen Nutzung**

nach dem **Maß der Baulichen Nutzung**

nach der **Bauweise**

nach der **überbaubaren Grundstücksfläche**

in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist damit **bauplanungsrechtlich zulässig?**

Ist der *Neubau einer Wohnanlage mit 51 Wohneinheiten, Tiefgarage mit 72 Stellplätzen und 8 oberirdischen Stellplätzen* gemäß den beigefügten Planunterlagen vom 26.10.2020 **abstandsflächenrechtlich zulässig?**



3D Luftbild mit Umgebung Version 1_maßstablos_Darstellung 1_Walser Projektmanagement GmbH

II. Planungsrechtliche Beurteilung:

Das im Betreff genannte Baugrundstück liegt im überplanten Innenbereich und ist demzufolge nach § 34 Baugesetzbuch -BauGB- zu beurteilen. Danach ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ein Bauvorhaben bauplanungsrechtlich 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.

Maß und Art der baulichen Nutzung:

In der näheren Umgebung ist eine homogene Nutzungsstruktur zu erkennen und entspricht eindeutig einem allgemeinen Wohngebiet. Somit entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem faktisch allgemeinem Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung -BauNVO-.

Betrachtet man das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und der Höhen der baulichen Anlagen, findet man in der direkten Umgebung überwiegend E+1+D-Häuser (Wandhöhe: von ca. 5,50 m bis ca. 6,00 m). Desweiteren sind auch in der näheren Umgebung, E+III+D-Häuser (Wandhöhe: ca. 11,00 m) sowie fünfgeschossige Häuser mit Flachdach (Wandhöhe: ca. 15,50 m) vorhanden.

Die nähere Umgebung des Vorhabengrundstücks wird durch den Ausschnitt, Darstellung 1 und 2 bestimmt. Man erkennt, es wird durch die fünf- bzw. viergeschossige sowie E+I+D-Wohnbebauung definiert. Im städtebaulich relevanten Gebiet- sind Dachformen mit Giebel bzw. Flachdach vorhanden.

Das Vorhaben fügt sich dennoch hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit und Wandhöhe) in die Umgebung ein. Wie oben erläutert, ist in der näheren Umgebung eine aneinandergrenzende Mischung von kleinteiliger Bebauung und mehrgeschossig bebauten Bereichen. Somit entsteht zwischen dem Vorhabengrundstück und der Bebauung der Hubertusstraße 16-22 eine wechselseitige Prägung in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und kann dafür herangezogen werden.

Zusammenfassend ergibt sich, dass sich das Bauvorhaben 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 sind gewahrt; das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Drittschützende Nachbarrechte werden nicht tangiert, da u.a. die Abstandsflächen eingehalten werden. Auch sonstige nachbarschaftsrechtliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

III. Städtebauliche Einordnung – bisheriges und weiteres Verfahren

Aus **städttebaulicher Sicht** ist das beantragte Klein-Ensemble aus **drei Wohngebäuden mit max. fünf Geschossen** (städtebaulich alle drei eingereichten Varianten gleich) **gerade noch vertretbar**, da es sich insofern in die umgebende Bebauung einfügt, als das nach Norden zu der unmittelbar angrenzenden niedrigen Reihenhausbauung und in Ost-West Ausrichtung, eine **grundsätzliche Abstufung** der angrenzenden Gebäude, „Haus B“ mit max. vier Vollgeschossen und „Haus C“ mit max. drei Vollgeschossen vorgenommen wird. Weiterhin erfolgt eine nochmalige **bauliche Rücksichtnahme** zu den Bestandsgebäuden durch ein Einrücken der obersten Terrassen-Geschosse. Die **Ost-West Abstufung** von der Hubertusstraße zum Rothschaiger Feldweg kann aus städtebaulicher Sicht nachvollzogen werden. Es wird durch Gebäudehöhe und Nord-Süd Stellung der Häuser A und B eine Straßenraumkante zur Hubertusstraße hin ausgebildet und zumindest erkennbar Bezug auf die nördlich der Reihenhäuser liegende fünfgeschossige Blockwohnungsbebauung genommen. Das **südliche „Haus A“**, mit insgesamt fünf Geschossen, kann zwar gegebenenfalls einen **städttebaulichen Abschluss** bzw. eine bauliche Eingangssituation zur Rothschaiger Straße hin darstellen und ist über zwei Geschosse ebenfalls abgestuft. Angesichts der Stadteingangssituation sieht hier die Verwaltung prinzipiell ein **Potenzial** für einen stärker definierten **städttebaulichen Akzent am Südrand**. Im Gegenzug könnte die Gebäudehöhe und – dichte der übrigen Bebauung zu Gunsten einer weiteren Abstufung zum Gebäudebestand nach Norden sowie einer **geringeren Versiegelung** reduziert werden und somit insgesamt **ähnliche Dichtewerte** wie in der vorliegenden Planung erreicht werden.

Planungsrechtliche Situation (Baugrundstück und Umgebung):

Das beantragte **Baugrundstück Flurnummer 886/0**, Gemarkung Fürstenfeldbruck, liegt **nicht** im **Geltungsbereich** eines **Bebauungsplanes**. Sämtliche Gebiete direkt östlich der Hubertusstraße unterliegen rechtskräftigen Bauleitplanungen, sowie große Teile nördlich bzw. nordwestlich. Für den direkt nördlichen angrenzenden Bereich (Reihenhausbebauung und Blockbebauung) besteht jedoch keine Bauleitplanung. Sowohl in „Körnigkeit“ als auch Höhe und Dichte können, wie in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben, entsprechende Bezüge in die umgebende Bebauung festgestellt werden, die ein **Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB** erkennen lassen.

Durch die beantragte Planung würde sich bei einer Genehmigung nach § 34 BauGB **eine kleinräumige Veränderung** der **baurechtlichen Ausgangslage** für das **Umfeld** ergeben. Im direkt nördlich angrenzenden Bereich (Reihenhäuser) würde auf Grund des dann sowohl von **Norden** als dann auch von Süden heranzuziehenden Maßes der Baulichen Nutzung (Wegfall der Maßgabe „Abstufung zum Siedlungsrand“) sich eine **Mehrung des nach § 34 BauGB zulässigen**. Auf Grund der aber bereits nördlich der Reihenhäuser bestehenden Geschosswohnungsbebauung mit bis zu fünf Geschossen wird die zusätzliche Mehrung durch die vorliegende Planung aber als vertretbar gesehen.

Bauleitplanung:

Durch die **Aufstellung einer Bauleitplanung** könnten andere städtebaulichen Lösungen rechtlich umgesetzt und einer ungeregelten Mehrung von Baurecht im Umfeld entgegen gesteuert werden. Eine Sicherung des damit einhergehenden verpflichtenden Anteils an sozialem Wohnungsbau (40% der zusätzlichen, durch Bauleitplanung geschaffenen, Geschossfläche für Wohnen) würde so ebenfalls gewährleistet. Grundsätzlich sollte je nach Erfordernis und Mitwirkung die Aufstellung einer Bauleitplanung das **präferierte Mittel** darstellen.

Bauleitplanungen sind durch Städte und Kommunen aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Für das im Antrag genannte Flurstück 886 allein besteht aktuell kein zwingender Anlass (Handlungsbedarf) zur Aufstellung einer Bauleitplanung. **Eine grundsätzliche städtebauliche Fehlentwicklung kann durch die eingereichte Planung nicht gesehen werden, jedoch wäre eine städtebauliche Optimierung wünschenswert**, die gegebenenfalls Anlass zur Aufstellung einer Bauleitplanung geben würde. Weiterhin sind unabhängig davon die westlich des Rothschaiger Feldwegs liegenden **Grün- und Waldflächen** (Wald mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz, Erholung Stufe I, Bayerische Forstverwaltung 2018) dringend zu **sichern** und das Umfeld planungsrechtlich zu regeln. Hierfür besteht ein **grundsätzlicher Anlass** zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (siehe Anlage 1), zumindest aber zur Änderung des Flächennutzungsplans.

Flächennutzungsplan:

Im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** von 1983 war für das beantragte Baugrundstück Wohnbaufläche bzw. noch mittig eine trennende Grünfläche mit geplanter Baumreihe vorgesehen. Ebenso an der Rothschaiger Straße im Süden. Die übrige Fläche zwischen Hubertusstraße und Cerveteristraße im Westen wurde als Wohnbaufläche dargestellt. In den letzten 20 Jahren ist hier ein erhaltenswerter Bestandswald aufgewachsen. In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes von 2008 ist für das Grundstück, sowie auf den Flächen südlich davon an der Hubertusstraße bis zur Rothschaiger Straße Wohnbaufläche und für die Flächen nach Westen zur Cerveteristraße Grün- bzw. Waldfläche dargestellt (siehe Anlage 2).

Unabhängig von der Wahl der weiteren Vorgehensweise **sollte zur Klarstellung der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung sowie zur Sicherung des Bestandswaldes** auf den westlich angrenzenden Flurstücken 875, 876, 877, 878 und 879/1, Gemarkung Fürstenfeldbruck, **zumindest eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes** erfolgen (siehe Anlage 2).

IV. Für das weitere Vorgehen ergeben sich mehrere Möglichkeiten:

1. **Keine Aufstellung eines Bebauungsplans. Zustimmung zum Vorbescheid** unter der Voraussetzung eines **Einfügungsgebotes** des Bauvorhabens **nach § 34 BauGB** und gegebenenfalls Verpflichtung zur Einbeziehung eines Fachbeirates (Fassadengestaltung). Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zur Sicherung der Grün- und Waldflächen im Umfeld (siehe Anlage 2).

Vorteil: Zeitersparnis für Bauwerber und Zeit- und Kapazitätssparnis für die Verwaltung; schnelles Baurecht; Minderung des dringenden Wohnraumbedarfs

Nachteil: keine städtebauliche Optimierungsmöglichkeit; lediglich Gestaltungsbeirat zur Fassadengestaltung; unregelmäßige Mehrung von Baurecht sowie keine Sicherung von Sozialen Wohnungsbau-Anteilen im Umfeld; keine verbindliche Sicherung der Grün- und Waldflächen im Umfeld

2. **Aufstellung eines Bebauungsplans** westlich der Hubertusstraße ergänzend zur o. g. Flächennutzungsplanänderung gegebenenfalls mit verfahrensbegleitendem Fachbeirat, Miteinbeziehung des beantragten Grundstücks und **keine Zustimmung zum beantragten Vorbescheid** (siehe Anlage 1).

Vorteil: Möglichkeit zur städtebaulichen Optimierung; Schutz der Grün- und Waldflächen; keine unregelmäßige Mehrung von Baurecht sowie Sicherung von Sozialen Wohnungsbau-Anteilen im Umfeld des beantragten Grundstücks

Nachteil: Zeitverzögerung für Bauwerber; Kapazität in der Verwaltung benötigt; keine aktuelle Priorisierung; keine schnelle Umsetzung; möglicher Rückzug des Investors

3. **Aufstellung eines Bebauungsplans** westlich der Hubertusstraße ergänzend zur o. g. Flächennutzungsplanänderung gegebenenfalls mit verfahrensbegleitendem Fachbeirat. Miteinbeziehung des beantragten Grundstücks und ggf. **Zustimmung zum beantragten Vorbescheid** unter der Voraussetzung eines Einfügungsgebotes des Bauvorhabens nach § 34 BauGB und ggf. Verpflichtung zur vorherigen Einbeziehung eines Fachbeirates (Fassadengestaltung). Auf eine Weiterführung der Bauleitplanung in diesem Bereich könnte dann verzichtet werden (siehe Anlage 1).

Vorteil: langfristige städtebauliche Gestaltung des Gesamtbereichs möglich; Schutz der Grün- und Waldflächen; keine Zeitverzögerung für Bauwerber; keine unregelmäßige Mehrung von Baurecht sowie Sicherung von Sozialen Wohnungsbau-Anteilen im Umfeld des beantragten Grundstücks

Nachteil: keine städtebauliche Optimierungsmöglichkeit; keine einheitliche städtebauliche Sprache; gegebenenfalls Kapazität in der Verwaltung nötig

V. Vorkaufsrecht und Fachbeirat

Bzgl. des Vorkaufsrechts wird auf die Vorlage Nr. 2138/2020 verwiesen, die am 23.06.2020 im Stadtrat nichtöffentlich behandelt wurde.

Die Grundstückseigentümer werden sich weiter vertraglich verpflichten, einem Fachbeirat zuzustimmen und dessen Ergebnisse anzuerkennen

Der Fachbeirat nimmt Einfluss auf die Gestaltung des Bauvorhabens, die Positionierung der Baukörper und die Kubatur, soweit abstandsflächenrechtlich möglich, nicht jedoch auf den grundsätzlichen Umfang des Bauvorhabens. Grundlage für den Fachbeirat wird der vorliegende Entwurf sein. Nach Durchführung des Fachbeirats erhält der Ausschuss den endgültigen Entwurf nochmals zur Kenntnis.

Der Fachbeirat setzt sich üblicherweise aus Architekten und Politikern zusammen. Meistens besteht er aus 7 oder 9 Mitgliedern, wobei die fachlichen Mitglieder die Mehrheit bilden. Die Fachjury besetzt die Verwaltung in Absprache mit den Grundstückseigentümern, wobei im Zweifel die Stadt entscheidet. Die politischen Vertreter werden von der jeweiligen Partei/ Gruppierung eigenständig gewählt

Abschließend kommt das Stadtbauamt zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.