

# STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 2356/2021

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

Betreff/Sach-antragsnr.	Bauvorbescheid; Neubau eines Wohnhauses mit 16 Wohnungen und 14 Parkplätzen; Fürstenfelder Straße 23; Fl.Nr. 1626/24, Gem. FFB			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	V-2020-20-2	Erstelldatum	10.02.2021	
Verfasser	Wörle, Carolin	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	17.03.2021	Ö

#### **Beschlussvorschlag:**

Das Vorhaben wird nach § 17 Abs. 2 Nr. 5 Buchstabe b GeschO zur Kenntnis genommen.

Referent/in	Götz / BBV	Planungs- und Baurefe- rent	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			Nein	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

**Sachvortrag:**

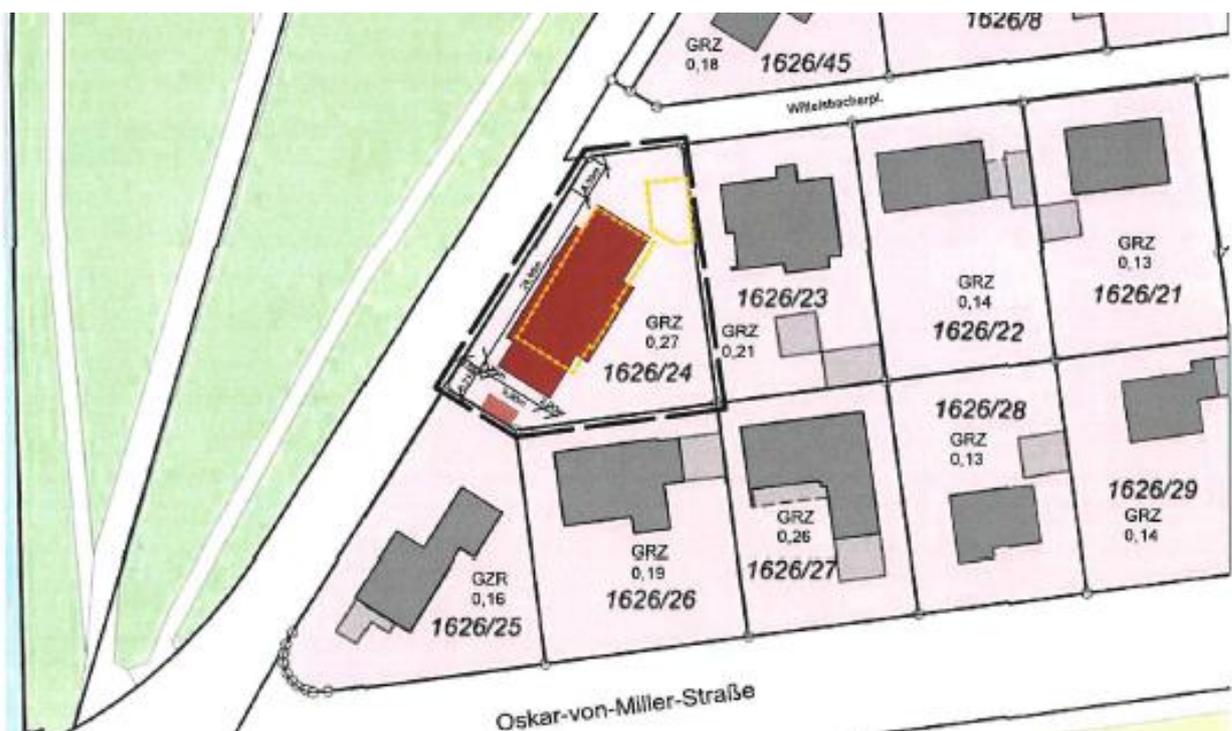
Gegenstand des Antrages auf Vorbescheid ist der Abbruch des bestehenden 6-Familienhauses und die Neuerrichtung eines Wohnhauses mit 16 Wohneinheiten und 14 oberirdischen Stellplätzen auf dem Baugrundstück FI.Nr. 1626/24 der Gemarkung Fürstenfeldbruck in der Fürstenfelder Straße 23.

Bei dem Bestandsgebäude handelt es sich um ein 2-geschossiges Wohngebäude mit folgenden Ausmaßen: Länge 22,50 m, Breite 9,99 m, Grundfläche 224,78 m<sup>2</sup>, straßenseitige Wandhöhe von ca. 7,00 m.

Zur Rückseite hin wirkt das Gebäude aufgrund des tiefer liegenden Geländes 3-geschossig. Der Vorgartenbereich an der Fürstenfelder Straße ist bis auf den Zugang zum Gebäude beinahe vollständig begrünt und dementsprechend wenig versiegelt. Im nördlichen Bereich des Flurstückes finden sich zwei Garagenbauten, die über den Wittelsbacherplatz angefahren werden können.

Der vorliegende Antrag auf Vorbescheid sieht eine 4-geschossige Bauweise mit folgenden Ausmaßen vor: Länge 28,00 m, Breite zwischen 9,00 m und 11,96 m, Grundfläche 296,99 m<sup>2</sup>, straßenseitige Wandhöhe zwischen 7,31 m und 9,60 m

Der Vorgartenbereich an der Fürstenfelder Straße wird im Vergleich zum Bestand, deutlich stärker versiegelt. Als Übergang zum westlichen Stadtpark schlägt der Antragsteller die Pflanzung mehrere Gehölze in diesem Bereich vor. Mit dem geplanten Bauvorhaben werden 19 Kfz-Stellplätze erforderlich. Geplant sind 6 oberirdische Stellplätze an der Fürstenfelder Straße und eine absenkbare Anlage (Parkliftsystem) mit 8 Stellplätzen direkt angrenzend an den Wittelsbacherplatz. 5 Stellplätze sollen gemäß § 3 Garagen- und Stellplatzsatzung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck abgelöst werden. Der rückwertige östliche Garten ist vollständig von Einbauten oder Versiegelung freigehalten.



Gezeichneter Lageplan, maßstabslos

Im Rahmen des Bauvorbescheides sollen folgende Fragen beantwortet werden:

1. Die Gebäudelänge mit 28 m weicht von der unmittelbaren Umgebungsbebauung ab. Ist diese Abweichung planungsrechtlich zulässig?
2. Sind 4 Vollgeschosse planungsrechtlich zulässig?
3. Können 5 Stellplätze von der Stadt abgelöst werden?
4. Sind absenkbare Stellplatzanlagen, wie gezeichnet planungsrechtlich zulässig?
5. Ist es planungsrechtlich zulässig den Bestandsbau zu beseitigen?
6. Ist eine GRZ von 0,27 planungsrechtlich zulässig?
7. Ist das Gebäude mit seinen Abstandsflächen der Nord-West Fassade zur Straße planungsrechtlich zulässig? Kann für die geringfügige Überschreitung der Abstandsfläche (Aufzug) über die Straßenmitte eine Abweichung in Aussicht gestellt werden?

### **Planungsrechtliche Beurteilung:**

Das Baugrundstück Fl.Nr. 1626/24 der Gemarkung Fürstenfeldbruck in der Fürstenfelder Straße 23 liegt im nicht 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 der baulichen Nutzung:**

Die für die Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung maßgebliche Umgebung, ist die Bebauung, die sich im Geviert des Baugrundstückes befindet. Das Baugrundstück wird von der Fürstenfelder Straße, der Oskar-von-Miller-Straße und der Bahnhofstraße umschlossen, welches als maßgebliche nähere Umgebung definiert wird.



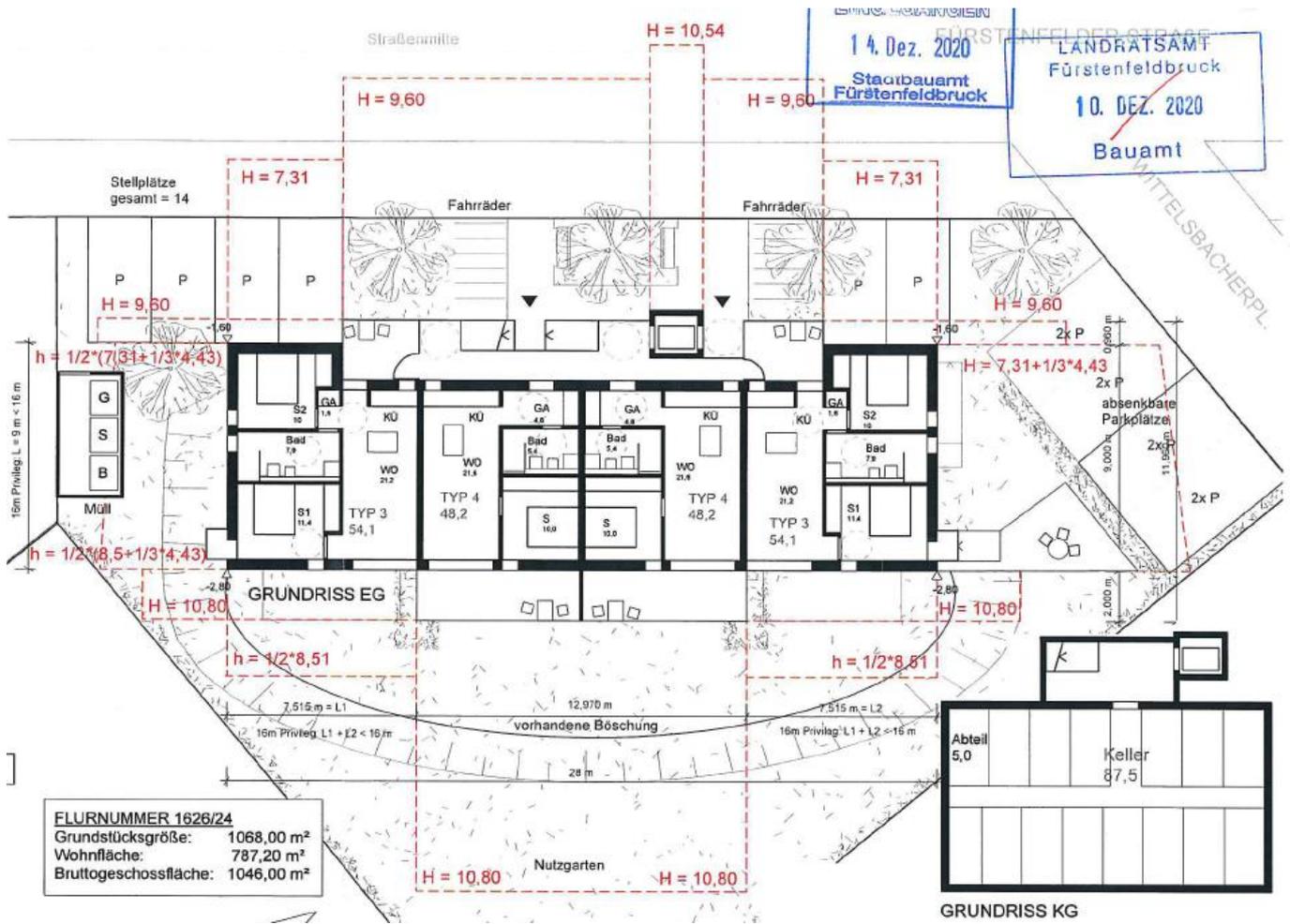
Bauvorhabens im Eckbereich Fürstenfelder Straße / Bahnhofstraße das Postgebäude (Bahnhofstraße 2a, Fl.Nr. 1626, Gemarkung FFB) mit drei Vollgeschossen und einer Gebäudelänge von knapp 40,00 m zur Fürstenfelder Straße hin.

Betrachtet man nun das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlage findet man in der direkten Umgebung überwiegend eine einheitliche E+1+D-Bebauung, wobei das Erdgeschoss in den meisten Fällen als Hochparterre ausgeführt ist. Die beantragte Geschossigkeit und die Höhe der baulichen Anlage in Verbindung mit der Grundfläche ist in der näheren Umgebung in Bezug auf die Kubatur nicht vorhanden.

Hinzu kommt, dass es bei dem geplanten Bauvorhaben an einem Einfügen hinsichtlich des Verhältnisses zwischen der geplanten Grundfläche und der das Gebäude umgebenden Freifläche fehlt. Abzustellen ist dabei nicht auf die GRZ des Vorhabens im Vergleich zu der in der Umgebung vorhandenen Bebauung. Nachdem jedoch Maßkriterien zu prüfen sind, die die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung beschreiben (BVerwG, Urteil vom 21.6.2007, Az.: 4 B 8/07), kann die Dichte der Bebauung bei einer offenen Bauweise nicht außer Acht bleiben.

Die hohe Versiegelung wird besonders durch die geplanten oberirdischen Stellplätze im Vorgartenbereich zur Fürstenfelder Straße sowie auch zum Wittelsbacherplatz ersichtlich. Die Umgebung wird durch größere Freiflächen und Grünflächen geprägt. Ähnlich große Grundstücke haben stets auch einen größeren Gartenanteil. Eine derartige nicht zu vernachlässigende Freifläche fehlt auf dem Baugrundstück.

**Das beantragte Bauvorhaben fügt sich somit hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung bezüglich der Geschossigkeit in Verbindung mit der Grundfläche sowie der überbauten Fläche im Verhältnis zur Freifläche nicht in die direkte Umgebung ein und würde deshalb zu städtebauliche Spannungen führen. Das Bauvorhaben ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB bauplanungsrechtlich nicht zulässig und der Antrag auf Vorbescheid ist somit abzulehnen.**



Grundriss EG; maßstabslos



Ansichten; maßstabslos

### **Städtebauliche Einschätzung:**

Von Seiten der Stadtplanung wird die geplante Nachverdichtung grundsätzlich begrüßt, wenn auch das Nachverdichtungspotenzial als nicht besonders groß erscheint. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird positiv hervorgehoben, dass bei einer ähnlichen Firsthöhe wie das Bestandsgebäude mehrere zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden können. Gleichzeitig wurde die Versiegelung im östlichen Gartenbereich möglichst gering gehalten. Die Pflanzung straßenbegleitender Gehölze als Übergang zum westlichen Stadtpark wird begrüßt.

Die geplante Verlängerung des Gebäudes wird im Hinblick auf das Postgebäude in der nördlichen Umgebung als vertretbar erachtet. Jedoch bestehen gegen das Bauvorhaben erhebliche Einwände gegen die geplante Geschossigkeit im Dachbereich. Durch die geplante Unterbrechung der Traufe auf ca. 50% der Gebäudelänge entsteht eine um ein Vollgeschoss höhere Gebäudewirkung, welche sich auch aus städtebaulicher Sicht nicht in die Umgebung einfügt.

Außerdem wird die Anordnung, Organisation und Ablöse der Stellplätze kritisch bewertet. Im Bereich der Fürstenfelder Straße befinden sich gegenüberliegend des Vorhabens insgesamt 91 öffentliche Stellplätze. Im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes wurde für diesen Bereich eine teils hohe Auslastung vor allem in den Zeitraum von 8 Uhr morgens bis 13 Uhr sowie einem erneuten Peak zwischen 16 und 17 Uhr festgestellt. In den Zeiten von 18 bis 7 Uhr morgens ist von einer geringen Auslastung auszugehen. Interpretiert man die Bestandsaufnahme des Verkehrsentwicklungsplans kommt man zu dem Schluss, dass es sich bei den dortigen Fahrzeugen primär um kurzzeitige Besucher handelt, die vermutlich primär aus dem Umfeld der östlichen Schulen kommen. Die Stellplätze werden damit mit großer Wahrscheinlichkeit nur wenig von den angrenzenden Anwohnern genutzt. Unterstellt man den zukünftigen Bewohnern, dass ein Großteil während der regulären Arbeitszeiten mit dem Privat-PKW zum jeweiligen Arbeitsplatz anreist, würden sich Wochentags keine signifikante Verschlechterung des öffentlichen Parkdrucks auf den Bereich der Fürstenfelder Straße ergeben. Gleichzeitig ist bei dem angedachten Parkliftsystem davon auszugehen, dass ähnlich wie bei Duplex-Stellplätzen, das Parken ebenerdig auf den direkt angrenzenden öffentlichen Stellplätzen an der Fürstenfelder Straße komfortabler und wenig aufwendig ist. Im Ergebnis würde sich bei nicht ausreichender Nutzung des Parkliftsystems die Parkplatzsituation wiederum verschlechtern.

Zusammenfassend kann aufgrund der geringen Auslastung der öffentlichen Stellplätze an der Fürstenfelder Straße im Zeitraum von 18 bis 8 Uhr die Ablöse der Stellplätze und damit die Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze zugestimmt werden. Unterstützt wird dies durch die Lage des Vorhabens an dem nahe gelegenen S-Bahnhof, der in 10 min. Fußweg zu erreichen ist.

Aus städteplanerischer Sicht wird die Anordnung der 6 Stellplätze direkt an der Fürstenfelder Straße kritisch bewertet. Wie zuvor beschrieben, befinden sich entlang der Fürstenfelder Straße beinahe auf der gesamten Westseite öffentliche Stellplätze, was zwangsläufig heute schon zur Reduzierung des Straßen- und Stadtbildes in diesem Bereich beiträgt. Spiegelt man diese Stellplätze, wie von dem Antragssteller vorgesehen, auf den Bereich der Privatgrundstücke, nimmt die primär durch Vorgartenzonen geprägte Situation entlang der Fürstenfelder Straße Schaden und schafft gleichzeitig unnötig versiegelte Flächen. Auch im Hinblick auf das zu hinterfragende Parkliftsystem wird dringend angeraten, über eine Tiefgaragenlösung nachzudenken.

**Notwendigkeit eines Bebauungsplanes:**

Das Areal zwischen der Bahnhof-, Fürstenfelder- und Oskar-von-Miller-Straße ist primär durch freistehende Baukörper mit zwei Hauptgeschossen plus Dachgeschoss mit weitgehend durchgängigen Traufseiten geprägt. Dies soll auch zukünftig beibehalten werden. Aus diesem Grund wird keine Notwendigkeit erachtet, das geplante Bauvorhaben im Rahmen eines Bebauungsplanes planungsrechtlich zu ermöglichen.

Das Bauamt kommt daher zu dem auf dem Deckblatt formulierten Beschlussvorschlag.