

# STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 2558/2021

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

|                         |                                                                                                                                  |                     |                |          |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------|----------|
| Betreff/Sach-antragsnr. | Bauantrag in der Messerschmittstraße 3 über den Umbau des Obergeschosses als Ausstellungsraum mit 2 außenliegenden Fluchttreppen |                     |                |          |
| TOP - Nr.               |                                                                                                                                  | Vorlagenstatus      | öffentlich     |          |
| AZ:                     |                                                                                                                                  | Erstelldatum        | 06.10.2021     |          |
| Verfasser               | Koke, Daniel                                                                                                                     | Zuständiges Amt     | Amt 4<br>Amt 3 |          |
| Sachgebiet              | 42 Bauverwaltung                                                                                                                 | Abzeichnung OB:     |                |          |
|                         |                                                                                                                                  | Abzeichnung 2. Bgm: |                |          |
| Beratungsfolge          |                                                                                                                                  | Zuständigkeit       | Datum          | Ö-Status |
| 1                       | Planungs- und Bauausschuss                                                                                                       | Entscheidung        | 24.11.2021     | Ö        |

### **Beschlussvorschlag:**

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:

Das beantragte Bauvorhaben ist gemäß § 30 BauGB planungsrechtlich nicht zulässig. Die erforderlichen Befreiungen werden nicht befürwortet und abgelehnt.

| Referent/in                           | Götz / BBV | Planungs-<br>und Baurefe-<br>rent | Ja/Nein/Kenntnis | 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:**

Mit Bauantrag vom 01.07.2021, vollständig am 23.08.2021, wird der Umbau des Obergeschosses als Ausstellungsraum mit 2 außenliegenden Fluchttreppen am bestehenden Gebäude des Flurstücks 2536/17, Gemarkung Fürstenfeldbruck in der Messerschmittstraße 3 beantragt.

Das Baugrundstück befindet sich im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 094-3e-1 der Stadt Fürstenfeldbruck. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich deshalb planungsrechtlich nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Das Vorhaben ist zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Im vorliegenden Fall ist die Erschließung gesichert. Die beantragten Außentreppen befinden sich außerhalb des festgesetzten Bauraums und widersprechen so den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Grundsätzlich ist eine Befreiung von den Festsetzungen unproblematisch, wenn wesentliche Festsetzungen der Planung nicht entgegenstehen und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Mit dem Bauantrag ist der entsprechende Antrag auf Befreiung für die Errichtung der 2 außenliegenden Fluchttreppen außerhalb des festgesetzten Bauraums eingereicht worden. Begründet wurde der Antrag damit, dass die Treppen aus betrieblichen Gründen erforderlich seien (Ausstellungsraum).

Am 17.08.2021 wurde das Sachgebiet 41 – Stadt-, Landschafts- und Verkehrsplanung hinsichtlich der Frage der Befreiungsmöglichkeit beteiligt. Am 21.09.2021 hat das Sachgebiet durch Sachgebietsleiter Herrn Reize folgende Stellungnahme abgegeben:

*Das Sachgebiet 41 gibt folgende Stellungnahme zu o.g. Bauantrag ab:*

**Vorhaben:**

*Beantragt wird der Umbau des Obergeschosses als Ausstellungsraum und die Neuerrichtung zweier außenliegender Fluchttreppenhäuser. Die zwei Fluchttreppenhäuser sind auf der betreffenden Gewerbeparzelle, planlich in einem 3,00m breiten östlich und westlich des großzügigen Baufensters umgebenden privaten Grünstreifen geplant. Das Fluchttreppenhaus an der westlichen Fassadenseite würde als einläufige Treppenanlage in offener Stahlkonstruktion ausgeführt werden und das östliche Fluchttreppenhaus, entlang der Messerschmittstraße würde als zweiläufige, in voller Höhe begrünte Stahlkonstruktion mit Pultdach der Geschossigkeit des Bürogebäudes errichtet werden.*

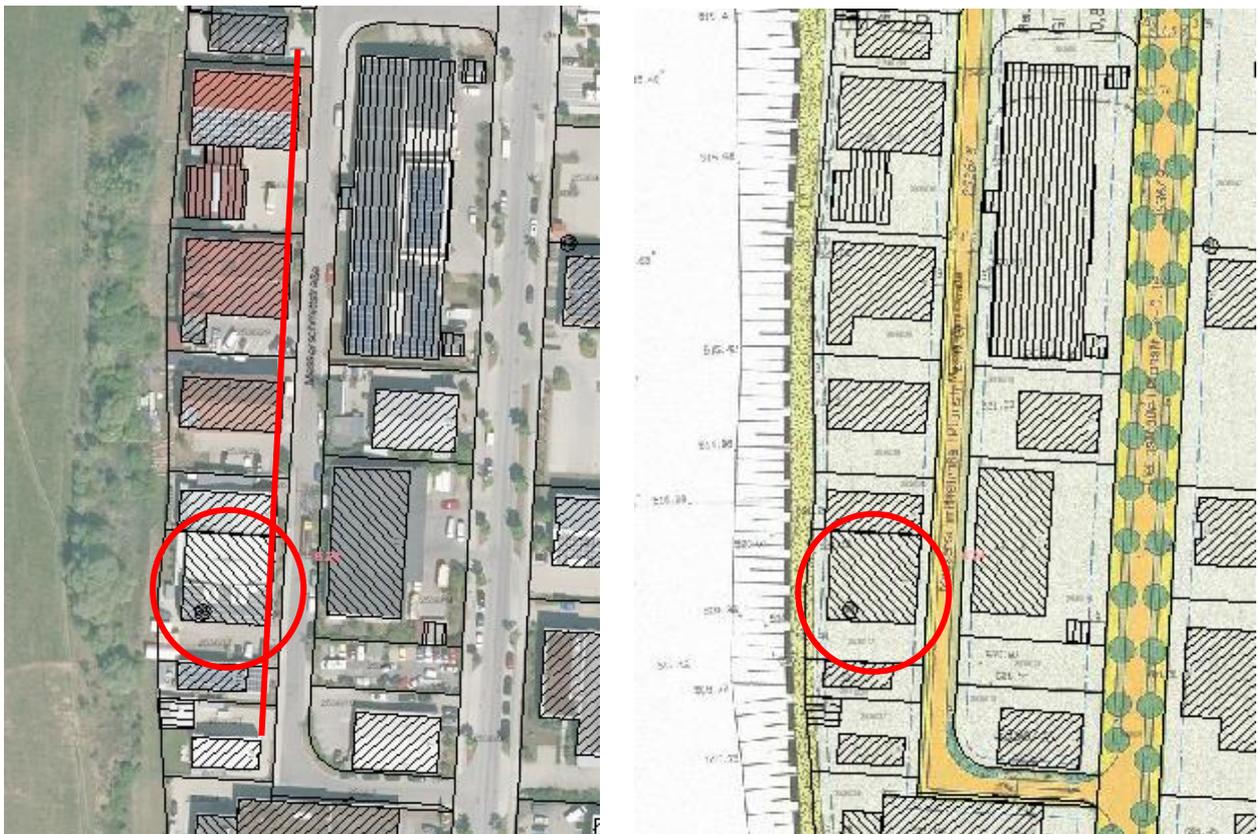
**Bestandsituation:**

*Das dem Vorbescheid zu zugrundeliegende Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes Nr. 94/3e-1 „Industriegebiet Hasenheide Nord“. Auf dem Flurstück 2536/17, Gemarkung Fürstenfeldbruck besteht aktuell ein zweigeschossiges Bürogebäude mit angeschlossener eingeschossiger*

Werkhalle, welches fußläufig über die Messerschmittstraße zu erreichen ist. Für die den Antrag betreffende Gewerbeparzelle werden hier planlich die Grundflächenzahl auf 0,8, die Baumassenzahl auf 4,0 und die Wandhöhe auf 7,5 m festgesetzt. Das bestehende, genehmigte Firmengebäude liegt innerhalb dieser Vorgaben. Die östliche private Grünfläche an der Messerschmittstraße ist bis auf die Zugänge zum Gebäude mit Gehölzen und Bäumen begrünt. Die westliche private Grünfläche ist nicht versiegelt. Im südlichen Bereich des Flurstückes befindet sich die Hoffläche, die ebenfalls über die Messerschmittstraße angefahren wird und Stellplätze ausweist.

#### Umgebung:

Der Umgriff der Messerschmittstraße zeigt an der westlichen Straßenseite eine klare Gebäudeflucht mit vorgelagerter Grüneinfassung, mit daran angeschlosssem Fußgängerweg auf. Die gegenüberliegende östliche Straßenseite hingegen charakterisiert sich durch Rücksprünge in den baulichen Anordnungen. Die östliche Grüneinfassung wird durch vorgelagerte Stellplatzzonen rhythmisch gebrochen. Augenscheinlich zeichnen sich räumliche Unterschiede der beiden Straßenseiten ab.



#### Städtebauliche Einschätzung:

Von Seiten des Sachgebiets 41 – Stadt-, Landschafts- und Verkehrsplanung wird dem o.g. Vorhaben nicht zugestimmt.

Das geplante Vorhaben sieht eine Befreiung gemäß § 31 BauGB für die Errichtung von zwei außenliegenden Fluchttreppenhäuser außerhalb der Baugrenze vor. Hingewiesen wird auf die bauliche Situation der Gewerbeparzelle mit Flurstücknummer 2536/6, wel-

che eine allseitig umschlossene, jedoch lediglich eingeschossige Kubatur mit den Maßen 3,00m Breite und circa 6,00m Länge im privaten Grünbereich hin aufweist. Nach Rücksprache mit dem Sachgebiet 42 handelt es sich bei dem vom Antragsteller vorgebrachten Referenzfall nicht um einen Bezugsfall, da dessen eingeschossige bauliche Kubatur als untergeordnetes Bauteil anzusehen ist und dessen Raumkante nicht raumgreifend ist. Hingegen die geplante Kubatur der zweiläufigen Treppenanlage verschmilzt mit dem Bestandsgebäude zum einen aufgrund der Zweigeschossigkeit und zum anderen aufgrund des Verlustes der durchgängig sichtbaren Traufe.



Aus Sicht der Fußgängerperspektive wirkt die vorherrschende durchgängige Grüneinfassung entlang der westlichen Straßenseite als Trenngrün gegenüber der klaren räumlichen Gebäudeflucht. Die durchgängige Gebäudeflucht wird mit o.g. Vorhaben durchbrochen und in Folge die Möglichkeit der baulichen Erweiterungen aller Baukörper außerhalb der Baugrenze stattgegeben.

Aus diesem Grund wird dem Bauantrag aus städtebaulicher Sicht nicht zugestimmt.

Grundsätzlich sind Möglichkeiten der Erschließung außerhalb des Grünstreifens denkbar und andere Lösungsansätze nachzuweisen.

Gemäß der Stellungnahme des Sachgebiets 41 wird durch das Vorhaben das bestehende Trenngrün zwischen Straße und Gebäudeflucht entlang der Messerschmittstraße, insbesondere aufgrund der Zweigeschossigkeit der Außentreppe, in einer nicht untergeordneten Weise unterbrochen. Es entsteht dabei die Wirkung, dass der Baukörper an die Straße heran rückt. Mögliche ähnliche Vorhaben anderer Eigentümer entlang der Messerschmittstraße könnten nicht verhindert werden. Dies hätte die Folge, dass die Gebäude in der Messerschmittstraße alle an die Straße heranrücken.

Die beantragte Befreiung, die Außentreppe außerhalb des Bauraums zu errichten, ist aus diesen Gründen städtebaulich nicht vertretbar. Deshalb kann die benötigte Befreiung nicht erteilt und dem Vorhaben in der beantragten Form nicht zugestimmt werden.

Das Bauamt empfiehlt den auf dem Deckblatt formulierten Beschlussvorschlag.