

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2568/2021

19. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

| | | | | |
|-------------------------|---|--|----------------|----------|
| Betreff/Sach-antragsnr. | Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung einer Seniorenresidenz für Menschen mit Handikap mit 8 WE und 12 offenen Stellplätzen auf Fl.Nr. 1487/16 der Gemarkung Fürstenfeldbruck, Schöngesinger Straße 43a | | | |
| TOP - Nr. | | Vorlagenstatus | öffentlich | |
| AZ: | V-2021-22-2 | Erstelldatum | 26.10.2021 | |
| Verfasser | Wörle, Carolin | Zuständiges Amt | Amt 4 Amt 3 | |
| Sachgebiet | 42 Bauverwaltung | Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm: | | |
| Beratungsfolge | | Zuständigkeit | Datum | Ö-Status |
| 1 | Planungs- und Bauausschuss | Kenntnisnahme | 15.12.2021 | Ö |

Beschlussvorschlag:

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

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

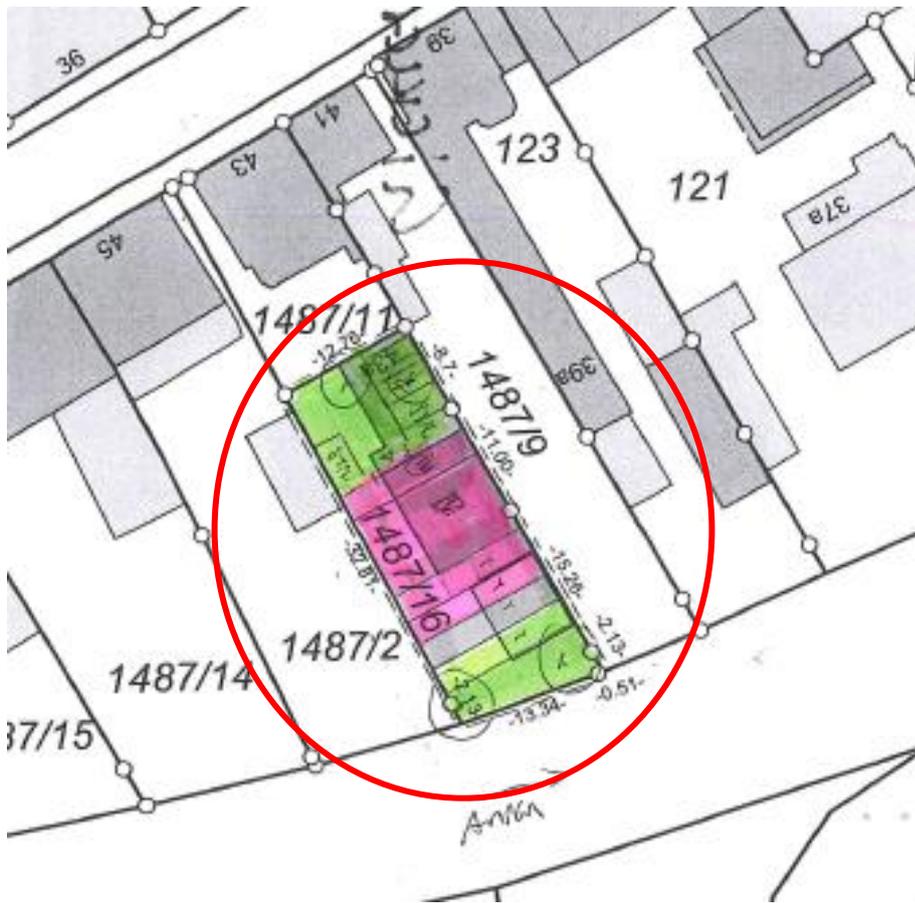
Sachvortrag:

Gegenstand des Antrages auf Vorbescheid ist die Errichtung einer Seniorenresidenz für Menschen mit Handikap mit 8 Wohneinheiten und 12 offenen Stellplätzen auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 1487/16 der Gemarkung Fürstenfeldbruck in der Schöngesinger Straße 43 a.

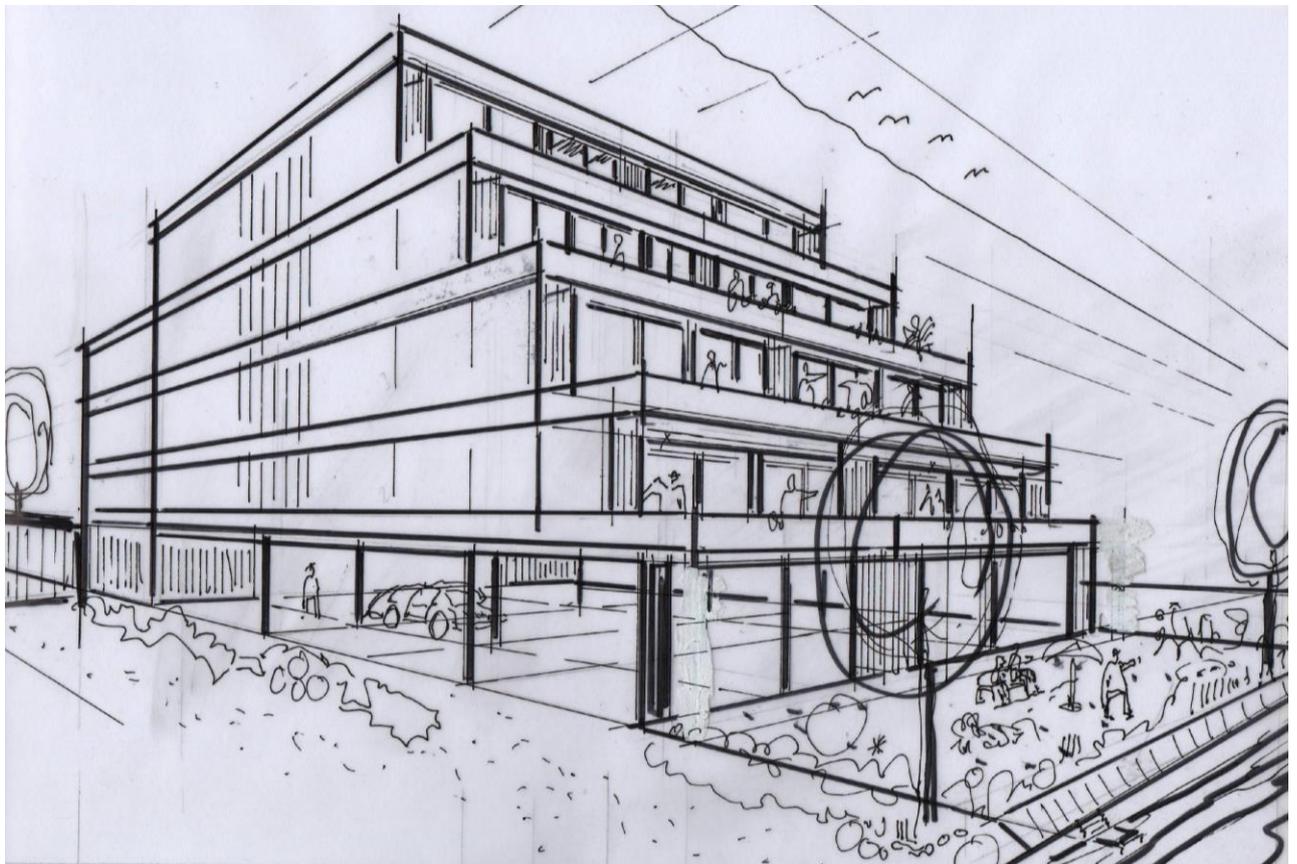
Auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 1487/16 der Gemarkung Fürstenfeldbruck besteht aktuell ein einstöckiges Wohnhaus mit Satteldach (I+D) sowie ein zweistöckiges Wohnhaus (II) mit Pultdach. Daran angeschlossen befindet sich ein einstöckiges Nebengebäude mit Satteldach, umgeben von hohem Baumbestand. Das Bestandsensemble ist als einseitige Grenzbebauung entlang der östlichen Grundstücksgrenze bebaut. Von nachbarlicher Seite ist die einseitige Grenzbebauung nicht angebaut. Das Bestandsensemble befindet sich in zweiter Reihe der Schöngesinger Straße und wird somit über das nördliche Grundstück erschlossen. Das Vorderhaus, als zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit traufseitigem Satteldach (ausgebaut), befindet sich auf dem Flurstück Nr. 1487/11 der Gemarkung Fürstenfeldbruck.

Das geplante Bauvorhaben sieht nun im rückwärtigen Bereich der Schöngesinger Straße eine zweiseitige Grenzbebauung entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze vor. Die Bebauung befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Amper, weshalb im Erdgeschoss eine Stelzenbauweise vorgesehen ist. Neben dem Erdgeschoss sind vier weitere Vollgeschosse geplant, welche nach Süden hin terrassiert sind.

Das Bauvorhaben würde weiterhin über das nördliche Grundstück Fl.Nr. 1487/11 der Gemarkung Fürstenfeldbruck erschlossen werden. Die Bestandsbebauung von I+D und II würde in ihrer Geschossigkeit auf V erhöht und durch Terrassen abgetrept zur Amper werden.



Gezeichneter Lageplan; nicht maßstabsgetreu



Perspektivskizze

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Baugrundstück Fl.Nr. 1487/16 der Gemarkung Fürstenfeldbruck in der Schöngeisinger Straße 43 a 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:

Betrachtet man das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und der Höhen der baulichen Anlagen findet man in der direkten Umgebung in erster Reihe zur Schöngeisinger Straße drei- bis viergeschossige Bauweisen. Im rückwärtigen Bereich der Schöngeisinger Straße sind in der näheren Umgebung ein- bis zweigeschossige Bauten – teilweise grenzständig – vorhanden.

Betrachtet man nun das beantragte fünfgeschossige Bauvorhaben mit einer Wandhöhe von 14,40 m fügt es sich hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse und Wandhöhe) nicht in die nähere Umgebung ein und ist somit nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht zulässig.

Eine Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung würde eine unerwünschte, erhebliche Verdichtung der Bebauung einleiten. Das Bauvorhaben hat somit für eine Vielzahl von Grundstücken eine Bezugsfallwirkung, wodurch städtebauliche Spannungen herbeigeführt werden.

Das beantragte Bauvorhaben fügt sich somit hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung bezüglich der Geschossigkeit und Wandhöhe nicht in die direkte Umgebung ein und würde deshalb zu städtebaulichen Spannungen führen. Das Bauvorhaben ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB bauplanungsrechtlich nicht zulässig und der Antrag auf Vorbescheid ist somit abzulehnen.

Städtebauliche Einschätzung:

Von Seiten des Sachgebiets 41 – Stadt-, Landschafts- und Verkehrsplanung wird dem oben genannten Vorhaben nicht zugestimmt. Zwar fügt sich die geplante Wohnnutzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die unmittelbare Umgebung ein, jedoch nicht hinsichtlich der Bauweise und der Kubatur. Das geplante Vorhaben mit fünf Vollgeschossen als zweiseitige Grenzbebauung steht im Widerspruch zur in der näheren Umgebung vorherrschenden einseitigen Grenzbebauung mit ein bis zwei Vollgeschossen und stellt somit einen Fremdkörper dar. Die Kubatur der schlanken Bestandsgebäude von circa 6,00-9,00m Breite und einer Gesamtlänge von circa 33,00 m würde sich in einen terrassierten Kubus der Maße von circa 13,50 m Breite, 20,00 m Länge und 14,00 m Höhe entwickeln. Dadurch würde sich die Geschossigkeit von im Bestand I+D/II (Dachgeschoss nicht ausgebaut) zu dann fünf Vollgeschossen erhöhen. Daraus resultiert eine Erhöhung der überbaubaren Grundstücksfläche (Grundflächenzahl).

Die terrassierte fünfgeschossige Wohnbebauung stellt im Gefüge der unmittelbaren Umgebung einen Fremdkörper dar. Es besteht die Gefahr einer städtebaulichen Fehlentwicklung.

Zusammenfassung:

Aufgrund der oben genannten städtebaulichen Gründe wird dem im Antrag auf Vorbescheid genannte Vorhaben nicht zugestimmt. Von Seiten der Stadtplanung handelt es sich bei oben genannten Vorhaben um einen Fremdkörper, welcher deshalb auch nicht über eine Bauleitplanung ermöglicht werden sollte.

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