

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2598/2021

22. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Bauantrag zur Dachgeschossaufstockung mit 8 Wohneinheiten mit Errichtung von 4 Aufzugsanlagen sowie Abbruch der bestehenden Garagenanlage und Ersatz durch Carports auf Fl.Nr. 1275 der Gemarkung Fürstenfeldbruck; Parsevalstraße 1 - 7			
TOP - Nr.	Ö 3	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	F-2021-34-3	Erstelldatum	14.12.2021	
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	06.04.2022	Ö

Anlagen: Anlage 1: gezeichneter Lageplan

Beschlussvorschlag:

Der Abweichung vom Erfordernis des Einfügens gemäß § 34 Abs. 1 BauGB wird planungsrechtliche nach § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1b) zugestimmt (§ 17 Abs. 2 Nr. 5 Buchstabe c GeschO).

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 Bauantrages ist die Dachgeschossaufstockung mit 8 Wohneinheiten, Abbruch bestehende Garagenanlage und Ersatz durch Carports, Errichtung von 4 Aufzugsanlagen und Außenanlagenneugestaltung auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 1275 der Gemarkung Fürstenfeldbruck in der Parsevalstraße 1-7.

Auf dem Baugrundstück besteht aktuell ein 3-geschossiges Wohngebäude und ungenutztem Satteldach. Es befinden sich insgesamt 28 Wohnungen im Gebäude, dazu wurden 15 Stellplätze als Garagenanlage auf dem Grundstück errichtet.



Bestandsgebäude Südansicht



Bestandsgebäude Nordansicht

Geplant ist nun der Abriss des Dachstuhls und die Aufstockung des gesamten Gebäudes um ein Geschoss mit einem Pultdach und großer Dachterrasse nach Süden. Dadurch können acht weitere Wohneinheiten geschaffen werden. Des Weiteren sieht die Planung vor, die Bestandsbalkone der darunterliegenden drei Geschosse nach Süden hin zu erweitern. Im Norden des Wohngebäudes sollen an die Treppenhäuser vier außenliegende Aufzüge gebaut werden. Hier werden außerdem die bestehenden Garagen durch Carports ersetzt und weitere Stellplätze für PKWs (insgesamt 27 Stellplätze) und Fahrräder (60 Stück) geschaffen.



Ansicht Süd

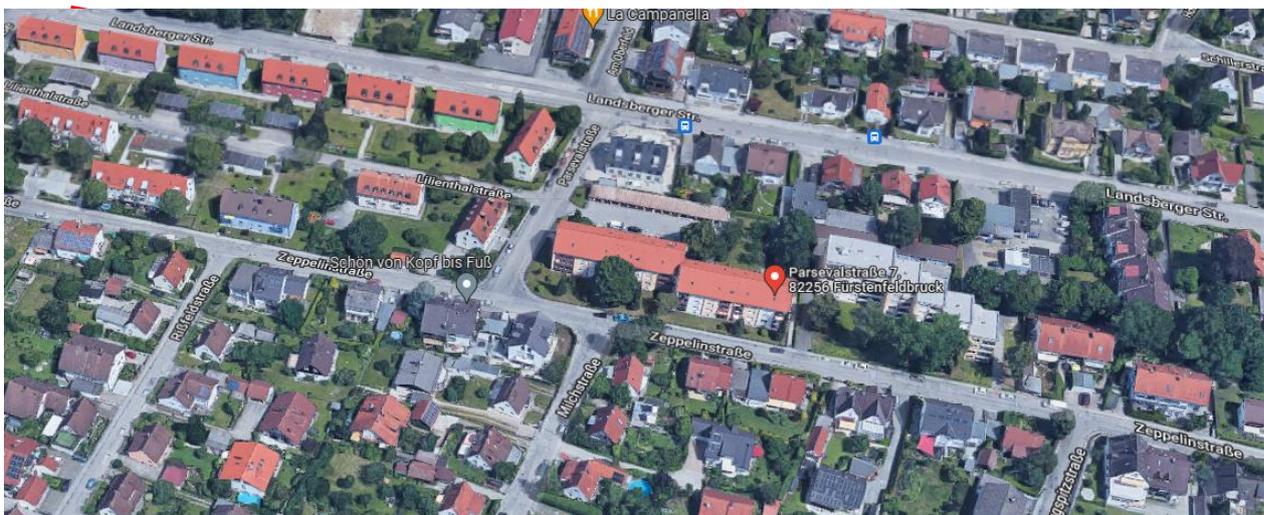


Ansichten; nicht maßstabsgetreu

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Baugrundstück FI.Nr. 1275 der Gemarkung Fürstenfeldbruck in der Parsevalstraße 1-7 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.

Der die nähere Umgebung bildende Bereich reicht so weit, wie sich die Ausführung des zur Genehmigung gestellten Vorhabens auswirken kann und wie die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (BVerwG, Urteil vom 26.05.1978, Az.: 4 C 9.77; Beschluss vom 20.08.1998, Az.: 4 B 79.98). Die maßgebliche nähere Umgebung für das Maß der baulichen Nutzung wird durch Landsberger Straße, über die Heimstättenstraße, entlang der Zeppelinstraße definiert. Die Landsberger Straße (nördliche Bebauung) hat trennende Wirkung und kann somit nicht herangezogen werden. Die Bereiche südlich der Zeppelinstraße liegen im Umgriff von Bebauungsplänen.



Ausschnitt nähere Umgebung

Betrachtet man die nähere Umgebung, ist das Bestandgebäude Parsevalstraße 1-7 in seiner Kubatur das größte Gebäude hinsichtlich seiner Wandhöhe und Geschosigkeit in Verbindung mit der Grundfläche. Zwar befindet sich auf dem direkt anschließenden östlichen Grundstück (Zeppelinstraße 24-28 auf FI.Nr. 1275/2, Gem. FFB) eine fünfgeschossige Bebauung mit Flachdach, jedoch erstreckt sich diese Bebauung maximal auf eine Grundfläche von 207,6 m². Das benannte Nachbargebäude

treppt sich von der 5-Geschossigkeit zur 3-Geschossigkeit ab. Das beantragte Bauvorhaben sieht mit der Aufstockung eine 4-geschossige Bauweise auf einer Grundfläche von ca. 840 m² vor.



Nachbargebäude Nordansicht, Zeppelinstraße 24-28 auf Fl.Nr. 1275/2, Gem. FFB

Ansonsten ist die nähere Umgebung geprägt durch 2-geschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern.

Das beantragte Bauvorhaben fügt sich somit bauplanungsrechtlich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung ein. Ein vergleichbares Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der geplanten Wandhöhe und Geschossigkeit in Verbindung mit der Grundfläche ist in der näheren Umgebung, soweit prägend, nicht vorhanden. Somit würde das Vorhaben zu städtebaulichen Spannungen wegen seiner Vorbildwirkung führen.

Anwendung des § 34 Abs. 3a BauGB:

Nach § 34 Abs. 3a Satz 1 BauGB kann im Einzelfall vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgewichen werden, wenn die Abweichung bestimmten Vorhaben im Zusammenhang mit Gewerbe- oder Handwerksbetrieben oder baulichen Anlagen zu Wohnzwecken dient, städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Diese Regelung begünstigt unter anderem gemäß § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchst. b) BauGB Bauvorhaben, *die der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes dient.*

Nach Buchstabe b) ist von einem Wohnzwecken dienenden Gebäude auszugehen, auf das sich die genannten Vorhaben **Erweiterung, Änderung und Erneuerung** beziehen müssen (Vorhaben im Zusammenhang mit dem vorhandenen Gebäudebestand). *Es bedarf also einer bestimmten Übereinstimmung (Identität) des durch die Vorhaben entstehenden neuen Gesamtvorhabens mit dem vorhandenen Bestand (Altbestand).*

Änderung bedeutet bauliche Umgestaltung einer bestehenden baulichen Anlage, im Äußeren wie im Innern der Anlage (Umbau, Ausbau oder Modernisierung), ohne Verlust der Identität der vorhandenen Bausubstanz.

Erweiterung bedeutet eine Ergänzung des baulichen Bestands.

Die **Erneuerung** ist die Beseitigung einer vorhandenen Anlage mit anschließender Neuerrichtung an gleicher Stelle.

Diese Vorhaben können miteinander verbunden werden. Maßgeblich ist das Gesamtvorhaben, wie es – auch in Kombination der Merkmale der Vorhaben – entstanden ist. Der funktionale und bauliche Zusammenhang zwischen der vorhandenen baulichen Anlage und der durch die Vorhaben entstandenen baulichen Anlage muss erhalten bleiben; die Grenze ist dort, wo durch das Vorhaben/ die Vorhaben der Sache nach ein neues, anderes Bauvorhaben entsteht.

*Hier handelt es sich um eine **Erweiterung**, welche einen funktionalen und baulichen Zusammenhang zwischen dem vorhandenen Gebäude und der vorgesehenen baulichen Erweiterung voraussetzt.*

Das Bestandgebäude wurde zulässigerweise erreicht und dient zu Wohnzwecken. Bei der geplanten Dachgeschossaufstockung mit 8 Wohneinheiten handelt es sich ebenfalls um eine Erweiterung eines für Wohnzwecken dienendes Gebäude. Die Erweiterung als Dachgeschossaufstockung steht im Zusammenhang mit dem vorhandenen Gebäudebestand. Durch die Erweiterung entsteht ein funktionaler und baulicher Zusammenhang zwischen dem vorhandenen Gebäude und der vorgesehenen baulichen Erweiterung.

Die Abweichung vom Erfordernis des Einfügens muss im Sinne des § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 BauGB auch **städtebaulich vertretbar** sein.

Die Erweiterung des Bestandsgebäudes in die Höhe um ein weiteres Geschoss und die damit verbundene Änderung der zulässigen Grundfläche und Geschossfläche (durch Aufzüge und Parkplätze) könnte für den gesamten Block ausschlaggebend wirken. Eine weitere Entwicklung auch anderer Gebäude um weitere Geschosse in der näheren Umgebung ist damit grundsätzlich nicht mehr auszuschließen.

Jedoch ist nach Einschätzung des SG 41 das Bauvorhaben als städtebaulich vertretbar zu bewerten. Der Anbau der Aufzüge und die Erweiterung der Bestandsbalkone führen zu einer Verbesserung der Wohnverhältnisse für die bestehende Bewohnerstruktur. Die Versorgung der Bevölkerung mit weiteren acht Wohneinheiten, bei gleichzeitig flächensparender und damit umweltschützender Innenentwicklung auf dem Bestandsgebäude ist aus Stadtplanungssicht zu begrüßen. Mit Grund und Boden wird im vorliegenden Fall sparsam umgegangen. Die Abstandsflächen zum Nachbargrundstück verändern sich nicht wesentlich, unter Würdigung der nachbarlichen Interessen können die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse somit auch mit der Aufstockung des Bestandsgebäudes eingehalten werden.

Die Mehrung des Baurechts nach §34 BauGB auf die umliegende Umgebung wird aus städtebaulicher Sicht als unkritisch erachtet. Die Möglichkeit der Entwicklung des gesamten Blocks, also auch den direkt angrenzenden Grundstücken im Norden ist bereits im Bestandszustand gegeben und erhöht sich durch die Aufstockung. Eine Entwicklung auf der gegenüberliegenden westlichen Seite der Parsevalstraße wird derzeit als unrealistisch eingeschätzt, kann aber in Zukunft nach §34 BauGB nicht ausgeschlossen werden. Für den südlichen Bereich hat die Entwicklung insoweit keine Auswirkungen, da hier ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Richtung Norden wirkt die Landsberger Straße als trennendes Element, weshalb auch hier eine Mehrung des Baurechts nach § 34 BauGB durch das Bauvorhaben unwahrscheinlich erscheint.

Die Abweichung vom Erfordernis des Einfügens ist somit auch städtebaulich vertretbar.

§ 34 Abs. 3a Satz 1 BauGB setzt nach Nr. 3 weiter voraus, dass die Abweichung auch unter Würdigung **nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen** vereinbar ist. Insoweit stellt dies die gesetzliche Verankerung des Gebots der Rücksichtnahme auf nachbarliche Belange dar. Die Umsetzung des beantragten Bauvorhabens führt nicht zur Unzumutbarkeit oder zur Rücksichtslosigkeit gegenüber der Nachbargrundstücke. Eine solche wäre nur denkbar, wenn der Baukörper gegenüber dem Nachbargrundstück „erdrückend“ oder „einmauernd“ in Erscheinung treten würde. Dies ist hier nicht der Fall; der Baukörper beachtet in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung den Rahmen der näheren Umgebung und hält ausreichend Abstand zu den Nachbargrundstücken ein. Durch die städtebauliche Vertretbarkeit, ist das Bauvorhaben auch mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Zusammenfassung:

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens richtet sich aufgrund seiner Lage im Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann nach § 34 Abs. 3a BauGB abgewichen werden, weil die gesetzlichen Voraussetzungen gegeben sind und sie auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sowie städtebaulich vertretbar – insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Nachverdichtung im Innenbereich – sind.

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