

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2927/2023

29. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Neubau einer Wohnanlage mit 22 Wohneinheiten und Tiefgarage, Kronprinz-Rupprecht-Straße				
TOP - Nr.		Ö 5	Vorlagenstatus		öffentlich	
AZ:		F-2022-48	Erstelldatum		26.01.2023	
Verfasser		Koke, Daniel	Zuständiges Amt		Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet		42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:			
Beratungsfolge			Zuständigkeit		Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Entscheidung		15.02.2023	Ö

Anlagen:	1. Eingabeplan mit gezeichnetem Lageplan
----------	--

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:

Dem beantragten Vorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

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

Sachvortrag:**Bestand und Lage:**

Auf dem Baugrundstück, Flst. 744/3, Gemarkung Fürstenfeldbruck, Kronprinz-Rupprecht-Straße 21 und 23, befinden sich zwei freistehende Wohngebäude, die für das Vorhaben beseitigt werden sollen. Nördlich befindet sich die B 471 in der Nähe.

Vorhaben:

Neubau einer Wohnanlage mit 22 Wohneinheiten und Tiefgarage.

Bei der am 10.10.2022 beantragten Wohnanlage auf dem Flurstück 744/3, Gemarkung Fürstenfeldbruck, handelt es sich um 3 Mehrfamilienhäuser der Gebäudeklasse 4 mit gemeinsamer Tiefgarage.

Die 3 Wohnhäuser unterteilen sich in die etwa gleich großen Häuser A (7 WE) und C (7 WE), sowie das etwas größere Haus B (8 WE). Alle drei Häuser verfügen über 3 Vollgeschosse plus Dachgeschoss. Für alle Wohnungen sind Südbalkone, bzw. Loggien mit Dacheinschnitten im Dachgeschoss geplant. Die benötigte Anzahl an Stellplätzen wird in der Tiefgarage (29 Stpl.) und als offene Stellplätze (12 Stpl.) auf dem Grundstück nachgewiesen. Die Bodenüberdeckung der Tiefgarage ist so geplant, dass eine großzügige Begrünung des Grundstücks gewährleistet ist. Die Freiflächen wurden ansprechend gestaltet und integrieren unter anderem einen Spielplatz und Fahrradabstellflächen.

Auf Grund der beengten Platzverhältnisse soll die Zufahrtsrampe der Tiefgarage entgegen den Vorschriften aus der GaStellV (Max. Steigung 15%) mit einer Steigung von 23% ausgeführt werden, hierfür wird eine Abweichung beantragt.

Ein entsprechendes Gutachten des TÜV Süd wurde mit dem Bauantrag eingereicht. Die Tiefgarage ist als Mittelgarage einzustufen und wird natürlich belüftet, auch dies wird über ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen.

Zum baulichen Brandschutz wurde ebenfalls ein Gutachten mit Plänen erstellt, das durch einen Prüfsachverständigen geprüft wird.

Rechtliche 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.

In der näheren Umgebung ist eine homogene Nutzungsstruktur zu erkennen, welche eindeutig einem Reinen Wohngebiet entspricht. Somit entspricht die Eigenart der

näheren Umgebung einem faktisch Reinen Wohngebiet nach § 3 Baunutzungsverordnung -BauNVO-.



Die Art der baulichen Nutzung des Vorhabens bleibt Wohnnutzung. Diese Art der Nutzung ist in der näheren Umgebung vorherrschend und zulässig.

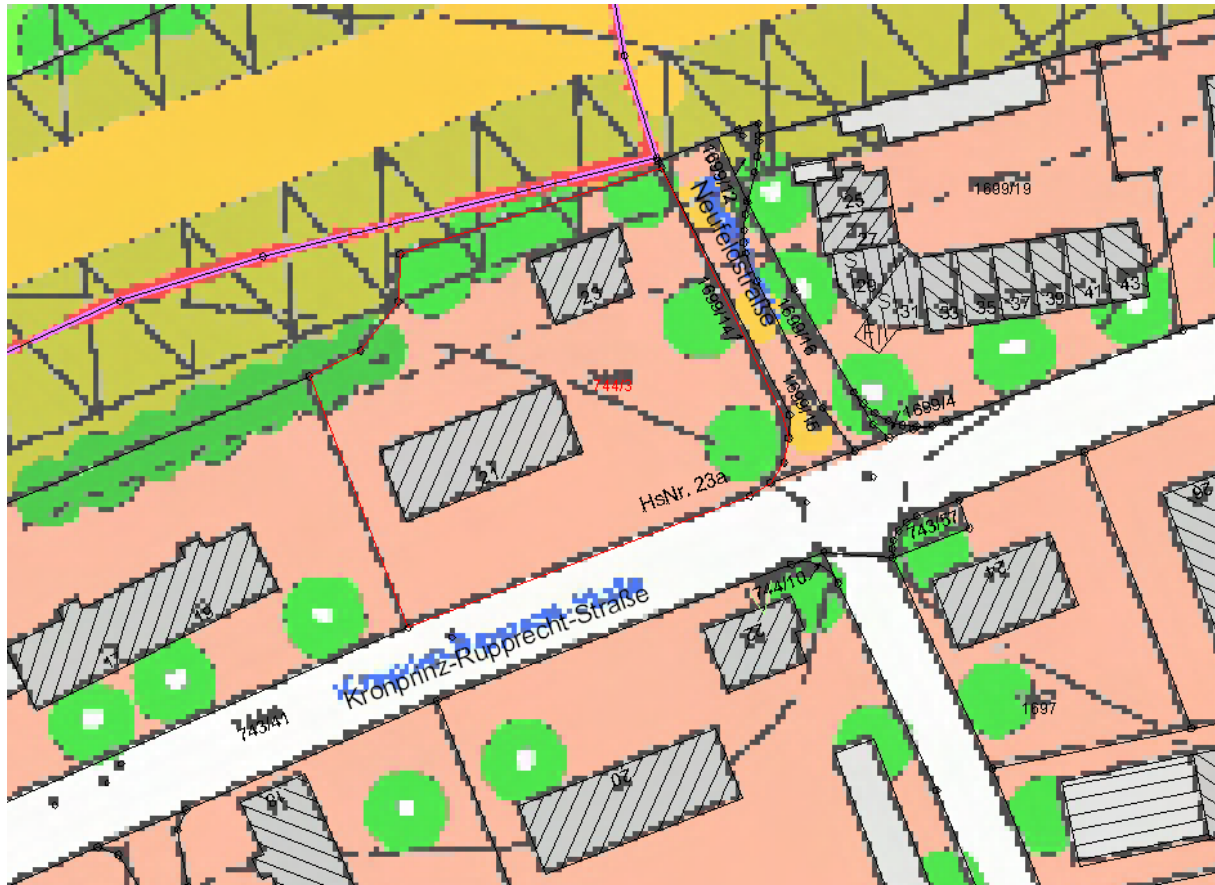
Die Bebauungstiefe ist geringfügig tiefer als das nördliche Bestandsgebäude, was noch als vertretbar angesehen wird.

Betrachtet man das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und der Höhen der baulichen Anlagen, findet man in der direkten Umgebung einen Rahmen von überwiegend II bis IV Vollgeschossen. Die geplanten Gebäude des Vorhabens befinden sich mit beantragten III+D damit innerhalb dieses Rahmens. An das Baugrundstück grenzen im Westen IV Vollgeschosse (Wandhöhe 11,40 m, Firsthöhe 14,50 m), im Südwesten (gegenüber der Straße) III Vollgeschosse, im Süden und Osten (gegenüber der Straße) II Vollgeschosse an. Das Vorhaben bleibt mit einer Wandhöhe von 9 m und einer Firsthöhe von 14,40 m unterhalb des westlichen Nachbargebäudes. Wie in der umgebenden Bebauung ist ein Satteldach geplant.

Hinsichtlich des Maß' der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll fügt sich das Vorhaben in den Rahmen der näheren Umgebung ein. Die offene Bauweise entspricht der des Gebiets.

Der Flächennutzungsplan stellt im Norden des Baugrundstücks entlang der Bundesstraße einen Streifen der Nichtbebaubarkeit dar. Schon der Bestand befindet sich teilweise mit den Außenanlagen auf dieser Fläche. Das beantragte Vorhaben liegt

mit den Außenanlagen, dem Nebengebäude für die Fahrräder und insbesondere einem Teil der Tiefgarage auch zu einem größeren Teil auf dieser Fläche. Das Staatliche Bauamt Freising wurde angehört. Die Stellungnahme wird bis spätestens 13.02.2023 erwartet. Die Zustimmung ist für das Bauvorhaben per Gesetz aufgrund der Nähe zur Bundesstraße erforderlich § 9 Abs. 2 Nr.1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Sollte das Staatliche Bauamt Freising dem Vorhaben nicht zustimmen, müsste es in der vorgelegten Form abgelehnt werden.



Die Immissionsschutzstelle des Landratsamts Fürstenfeldbruck wurde angehört und gab folgende Stellungnahme ab:

Aus der Sicht des Immissionsschutzes werden nachfolgende Auflagen und nachfolgender Hinweis für die Aufnahme in den Genehmigungsbescheid vorgeschlagen:

1. Lärmerzeugende Anlagen- und Anlagenteile (haustechnische Anlagen) sind dem derzeitigen Stand der Lärmschutz- und Schwingungsisolierungstechnik entsprechend auszuführen und zu warten.
2. Die Abdeckung der Regenrinnen der Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist lärmarm auszubilden, z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten, so dass die Regenrinnen akustisch nicht auffällig sind.
3. Das Garagenrolltor ist entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen. Auf einen leisen Schließmechanismus ist zu achten.

4. Es sind asphaltierte Fahrbahnbeläge oder hinsichtlich der Lärmentwicklung ähnliche Beläge im Bereich der Fahrwege zur Tiefgarage vorzusehen.

Hinweis: Aufgrund der Nähe der geplanten Wohnanlage zu der Bundesstraße B 471 wird dringend angeraten eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zur Festlegung der erforderlichen bautechnischen Vorkehrungen zum Schallschutz gegen Verkehrslärm anfertigen zu lassen.

[...]

Die Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Auflagen eingehalten.

Das SG 41 „Stadtplanung“ hat folgende Stellungnahme abgegeben:

Aus städtebaulicher Sicht lässt sich feststellen, dass sich das Vorhaben in Kubatur (Geschossigkeit), Dichte (GRZ und GFZ) und Nutzungsart in die nähere Umgebung einfügt. Es bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen das im Antrag gezeigte Vorhaben.

Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar.

Durch das Vorhaben werden keine städtebaulichen Spannungen in dem Gebiet ausgelöst. Die Erschließung ist gesichert. Das Vorhaben ist planungsrechtlich nach § 29 i.V.m. § 34 BauGB zulässig.

Die Baugenehmigung ist zu erteilen, da das Bauvorhaben den im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO).

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