

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3002/2023

32. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Neubau einer Wohnanlage mit 20 Wohneinheiten und Tiefgarage, Kronprinz-Rupprecht-Straße - Planänderungen			
TOP - Nr.		Ö 4	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		F-2023-10	Erstelldatum	12.04.2023	
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	17.05.2023	Ö

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

Beschlussvorschlag:

Dem beantragten Vorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

Referent/in	Götz / BBV	Planungsre-ferent	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:

Der Antrag auf Baugenehmigung beinhaltet den Neubau einer Wohnanlage mit jetzt 20 Wohneinheiten einschließlich einer Tiefgarage. Das Vorhaben wird als Umpassung zum bereits im Februar 2023 im Ausschuss vorgestellten Bauantrag (F-2022-48) in Form eines eigenständigen Bauantrags (F-2023-10) eingereicht.

Bei der am 31.03.2023 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, in Bezug auf die Grundfläche, etwa gleich großen Häuser A (7 WE) und C (5 WE), sowie das etwas größere Haus B (8 WE). Haus A und B verfügen über 3 Vollgeschosse plus Dachgeschoss, Haus C ist im Vergleich zur alten Planung jetzt um ein Geschoss auf 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss reduziert worden. Für alle Wohnungen sind Südbalkone, bzw. Loggien mit Dacheinschnitten im Dachgeschoss geplant. Die benötigte, jetzt entsprechend reduzierte Anzahl an Stellplätzen wird in der Tiefgarage (28 Stpl.) und als offene Stellplätze (10 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.

Die geänderte Planung nimmt die im Ausschuss zum vorangegangenen Antrag geäußerten Bedenken hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten und der Anordnung der Stellplätze auf.

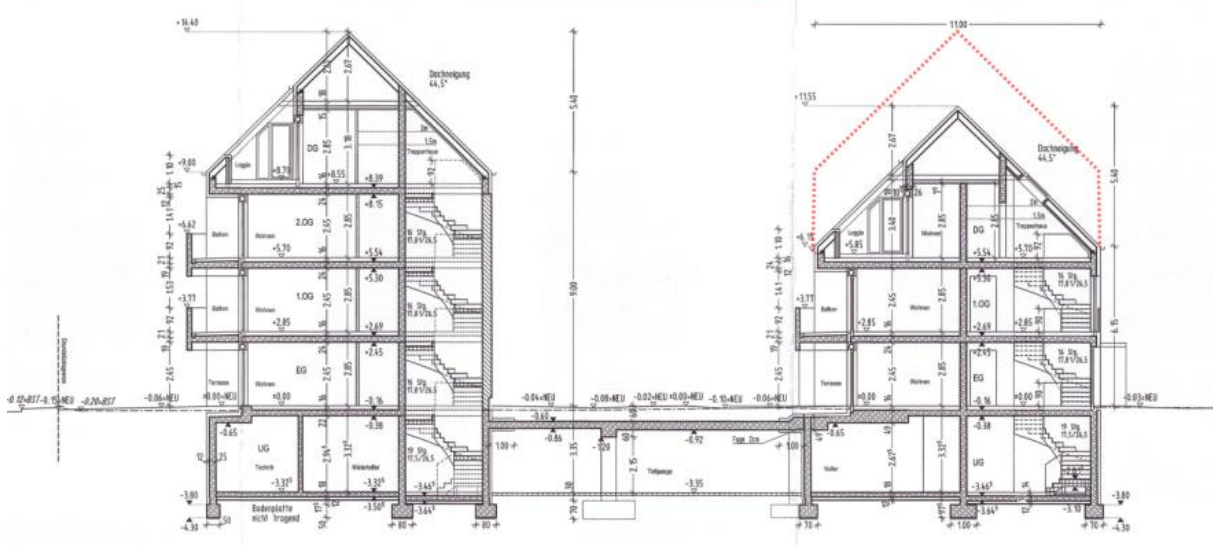
Das Vorhaben wurde durch den Verzicht auf ein Geschoss bei Haus C von 22 auf 20 Wohneinheiten reduziert. Dadurch werden jetzt weniger Stellplätze benötigt, was zum Wegfall eines Stellplatzes in der Tiefgarage und 2 oberirdischen Stellplätzen führt. Die Außenwand der Tiefgarage rückt weiter von der nördlichen Grundstücksgrenze ab.

Die oberirdischen Stellplätze wurden in Parktaschen zusammengefasst, die zum Straßenraum hin durch Pflanzstreifen abgetrennt sind. Somit findet der oberirdische Parkverkehr nun nur noch über zwei Ein-/Ausfahrten statt, wodurch die Gefahren für Radfahrer minimiert und der Verkehrsfluss optimiert werden soll. Auch die Gestaltung der Freiflächen zur Straße hin gewinnt dabei an Attraktivität.





Haus C auf II+D reduziert



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.

Rechtliche Beurteilung:

Das im Betreff genannte Baugrundstück liegt im unbeplanten 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.

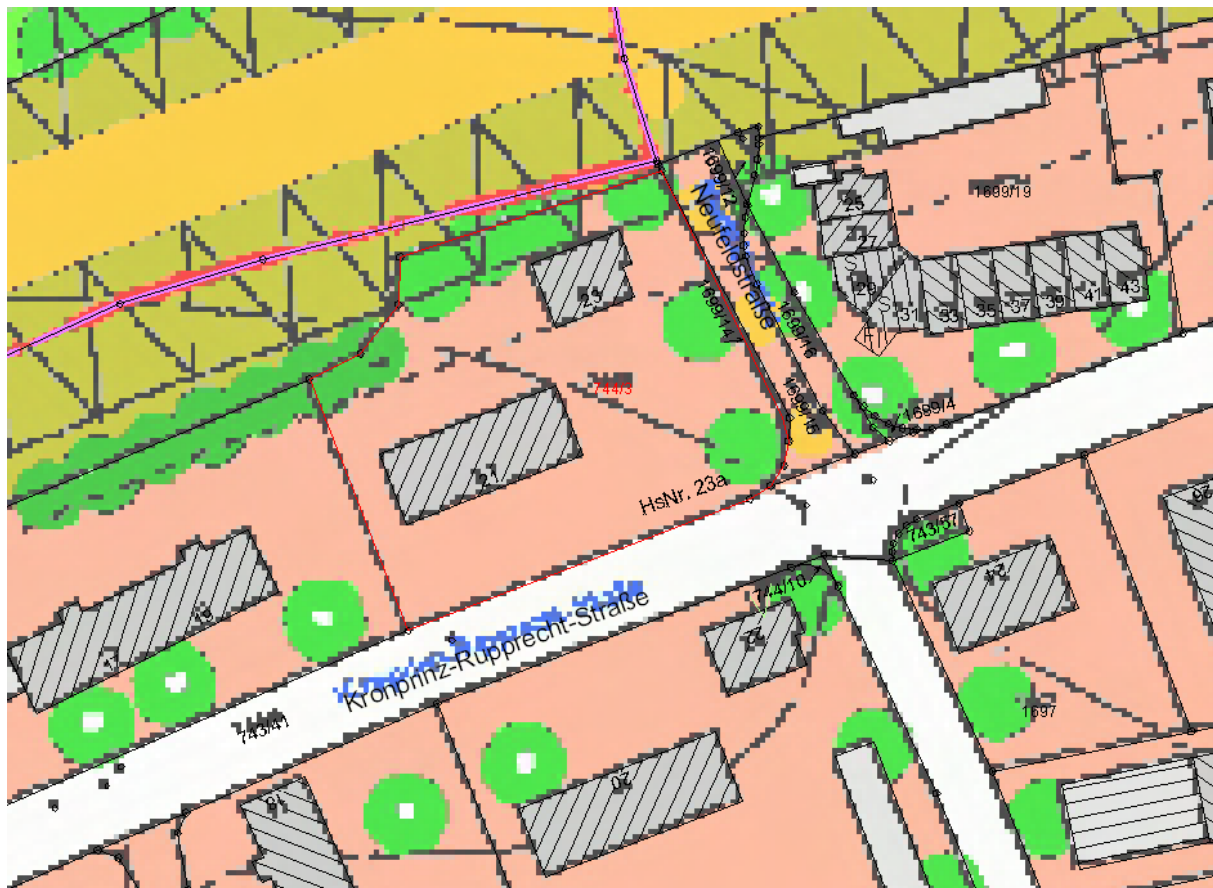
Die Bebauungstiefe ist geringfügig tiefer als das nördliche Bestandsgebäude, was noch als vertretbar angesehen wird.

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 (Haus A und B) sowie II+D (Haus C) 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 Zustimmung ist für das Bauvorhaben per Gesetz aufgrund der Nähe zur Bundesstraße erforderlich § 9 Abs. 2 Nr.1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG).

Die Stellungnahme für beide beantragten Varianten liegt nun vor. Bei beiden Varianten bestehen seitens der Straßenbauverwaltung keine grundsätzlichen Bedenken.



FNP rechtsverbindlich mit Bestandsgebäuden

Die nachfolgenden Stellen Immissionsschutzstelle des Landratsamts Fürstenfeldbruck und SG 41 Stadtplanung werden zu dem neuen Bauantrag nochmals gehört. Aufgrund der Verkleinerung des Vorhabens, wird damit gerechnet, dass sich bei den Stellungnahmen keine Änderungen im Vergleich zum ursprünglich eingereichten Bauantrag ergeben. Hier hatten die Stellen wie folgt Stellung genommen:

Die Untere Immissionsschutzbehörde 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 Lärmminderungstechnik 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.