STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3169/2023

37. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Bauvoranfrage; Neubau einer Wohnanlage (18 WE) mit 2 Gebäuden und einer Tiefgarage in der Westendstr. 2 (Fl.-Nr. 1063/17, Gemarkung Fürstenfeldbruck)		
TOP - Nr.	**Ö 8**	Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:	V-2023-3-2	Erstelldatum	07.11.2023
Verfasser	Roschlau, Nadin	Zuständiges Amt	Amt 4
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	14.12.2023	Ö

Anlagen:	gez. Lageplan Grünflächen und Ansichten Schnitt und Konzeptplan

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Dem Antrag auf Vorbescheid wird planungsrechtlich zugestimmt.

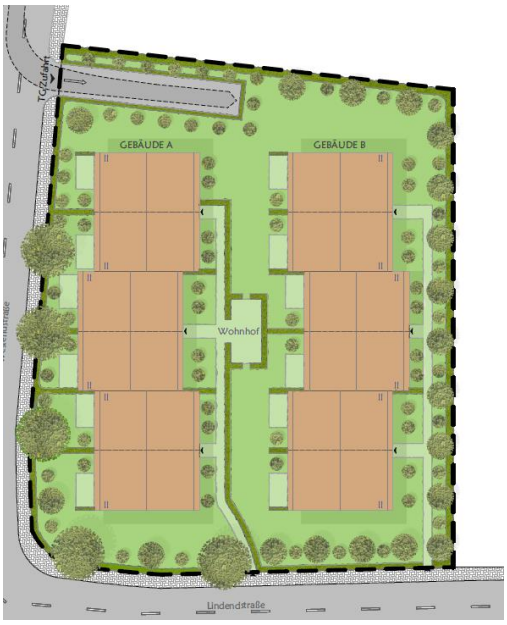
Referent/in	Britzelmair / CSU		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

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

Sachvortrag:

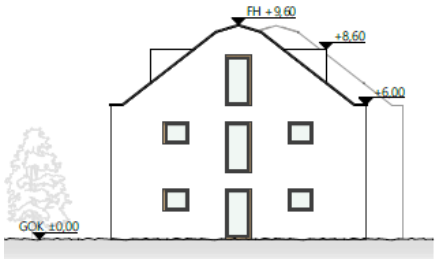
Gegenstand des Antrages auf Vorbescheid ist die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstücks Fl.-Nr. 1063/17 der Gemarkung Fürstenfeldbruck. Die Gebäude sind mit einer Grundfläche von je ca. 248,50 m sowie einer Höhenentwicklung von zwei Vollgeschossen mit Satteldach geplant. Beide Gebäude sollen eine Firsthöhe von ca. 9,60 m und eine Wandhöhe von 6,00 m erreichen. Insgesamt sollen etwa 18 Wohneinheiten entstehen. Vorhandener Baumbestand entlang der öffentlichen Verkehrsflächen soll teilweise erhalten und wieder ergänzt werden.

gez. Lageplan, maßstabslos



Grünflächenkonzept, maßstabslos

Ansicht Südwest, maßstabslos



Ansicht Nordwest, maßstabslos

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sollen folgende Fragen verbindlich geklärt werden:

1. Ist das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) wie beantragt zulässig?

2. Wird dem geplanten Begrünungs- und Bepflanzungskonzept des Grundstückes, wie in der Konzeptskizze dargestellt, grundsätzlich zugestimmt?

Dabei soll die Erschließung nicht Gegenstand des Vorbescheides sein.

Rechtliche Würdigung:

Das Vorhabengrundstück liegt nicht im Umgriff eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich daher nach § 34 Abs. 1 BauGB. Danach ist ein Bauvorhaben 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 sein; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die maßgebende nähere Umgebung ist hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche wird auf den Bereich zwischen Senserbergstraße im Norden und Lindestraße im Süden sowie der Fußwegverbindung von Senserbergstraße und Lindenstraße im Osten und der Westendstraße im Westen festzulegen. Wobei die Bebauung entlang der westlichen Straßenseite der Westendstraße und die Bebauung entlang der südlichen Straßenseite der Lindenstraße im Umgriff enthalten ist.

Die maßgebliche Umgebungsbebauung ist von einer heterogenen Baustruktur geprägt. Im Umgriff befinden sich ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser, Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser und Reihenhausanlagen in offener Bauweise sowie in unterschiedlicher Grundflächenausdehnung. Die Grundstücke entlang der südlichen Straßenseite der Senserbergstraße weisen dabei eine lockere Bebauung, einschließlich gewachsenen Grünflächenbestand auf. Die Bebauung entlang der nördlichen Straßenseite der Lindenstraße ist hingegen bereits wesentlich dichter bebaut und die vorhandenen Grünflächen sind auf Rasen, Einzelbäume und Randeingrünungen geringeren Ausmaßes begrenzt. Auf dem Vorhabengrundstück befindet sich derzeit ein eingeschossiges Gebäude, ein Nebengebäude sowie ein alter Tennisplatz. Entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze ist eine üppige Grünfläche entstanden.

Hinsichtlich des Maß der baulichen Nutzung orientieren sich die geplanten Baukörper an der Bebauung auf den Grundstücken Senserbergstr. 51 bis 51 e. Der hier bestehende zweigeschossige Gebäuderiegel (Reihenhausanlage) weist eine Grundfläche von etwa 442 m², eine Firsthöhe von ca. 9 m sowie eine Wandhöhe von ca. 5,90 m auf. Dieser Baukörper stellt auch keine Sondersituation innerhalb des Baugebietes dar und ist im insgesamt sehr heterogen bebauten Geviert auch nicht wesensfremd und damit in der Lage, die Eigenart der maßgebenden Umgebung mitzuprägen. Bezüglich der Grünflächen stellt das geplante Vorhaben eine Eingrünung dar, die sich an der Gestaltung der östlich angrenzenden, dichter bebauten Grundstücke anlehnt und damit ein vergleichbares Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche schafft. Eine dem geplanten Vorhaben vergleichbare Grundstücksunterbauung (Tiefgarage) findet sich im Umgriff nicht wieder. Jedoch ist im Rahmen des Einfügens im Sinne des § 34 BauGB lediglich auf von außen wahrnehmbare Bauwerke abzustellen.

Mit 18 Wohneinheiten erreicht das geplante Vorhaben zudem eine Dimension, die bisher im maßgeblichen Umgriff so nicht vorhanden ist und die, beispielsweise verkehrsrechtlich, Auswirkungen auf das Gebiet haben kann. Jedoch kommt es auf die Anzahl der Wohneinheiten im Rahmen des § 34 BauGB nicht an. Soweit § 34 BauGB verlangt, dass sich ein Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in den Rahmen der näheren Umgebung einfügt, kommt es lediglich auf seine Qualifikation als Wohnnutzung an. Die Anzahl der Wohneinheiten ist insofern nicht von Bedeutung. Dasselbe gilt für das Erfordernis, dass sich ein Vorhaben gem. § 34 BauGB nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügen muss. Auch für dieses Kriterium spielt die Zahl der Wohneinheiten nach gängiger Rechtsprechung keine Rolle.

Insgesamt wird das Vorhaben in seinem geplanten Ausmaß zwar grenzwertig beurteilt, aber aufgrund der oben beschriebenen vorhanden Baustruktur und Rechtslage hält das beantragte Vorhaben den aus der Umgebung ableitbaren Rahmen aus Sicht der Bauverwaltung gerade noch ein.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich die vorgelegte Planung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (§ 34 Abs. 1 BauGB). Die Erschließung ist im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid nicht abgefragt und es bestehen keine Anhaltspunkte, die darauf schließen lassen, dass diese nicht gesichert ist. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch das Vorhaben gewahrt werden und das Ortsbild wird aus Sicht der Bauverwaltung auch nicht beeinträchtigt.

Daher ergibt sich der auf dem Deckblatt formulierte Beschlussvorschlag.