



Beschlussvorlage 2015/064	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauverw., Bau- u.Denkmalrecht
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	03.03.2015	öffentlich

F-2014/154 - 164; Neubau von 10 Doppelhaushälften, einer Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1420/2 der Gemarkung Haberskirch, St.-Stefan-Straße 35

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Neubau von 10 Doppelhaushälften, einer Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1420/2 der Gemarkung Haberskirch, St.-Stefanstraße 35 nach § 34 Abs. 1 BauGB zu.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



Sachverhalt:

Die Bauanträge zum Neubau von 10 Doppelhaushälften, einer Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1420/2 der Gemarkung Haberskirch, St.-Stefanstraße 35 **der Wetterstein Immobilien Entwicklung GmbH, Pullach** sind am 30.09.2014 im Baureferat eingegangen. Da die Planunterlagen noch diverser Änderungen bedurften sind die nun beurteilungsfähigen und geprüften Antragsunterlagen am 18.02.2015 vorgelegt worden.

Es ist geplant das Grundstück mit einer Tiefgarage und einer Zufahrt von Süden her zu erschließen. Es sollen insgesamt 10 Doppelhaushälften nach § 34 Abs. 1 BauGB errichtet werden. Die Häuser 1, 2 und 7-10 sollen dabei als E+1+D-Gebäude errichtet werden, die Gebäude 3-6 als E+D-Gebäude.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB müssen sich Bauvorhaben u.a. nach dem Maß der baulichen Nutzung in den Zusammenhang der Umgebungsbebauung einfügen.

Zum Maß der baulichen Nutzung zählen insbesondere die Grund- und die Geschossflächen sowie die Höhe baulicher Angaben. Die Verwaltung hat diese Vorgaben geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass sich das heute vorliegende Konzept gerade noch in Eigenart der näheren Umgebung einfügt und somit die Vorgaben des § 34 Abs. 1 BauGB noch als erfüllt gelten. Es bestehen im Süden (Hadubertstr. 4a und b) sowie im Osten (St.-Stefan-Str. 40-52) ebenfalls Doppelhäuser die eine vergleichbare Baudichte und Größe aufweisen. Das Grundstück soll daher zwar recht dicht bebaut werden, sprengt aber nicht den in der Umgebung bereits vorhandenen Rahmen.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Bebauung daher zustimmungsfähig.

Sollte die Bebauung städtebaulich nicht im Interesse des Planungs- und Umweltausschusses sein, kann dies aus Sicht der Verwaltung nur über die Einleitung einer Bauleitplanung und den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB erfolgen. Dazu müssten jedoch die Planungsziele der Stadt für dieses Grundstück deutlich aufgezeigt werden. Die Verwaltung rät von einer Bauleitplanung an dieser Stelle ab, da die geplante Bebauung zwar relativ dicht, aber noch verträglich erscheint.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gebäude die erforderlichen Abstandsflächen nach außen hin einhalten können, jedoch intern zwischen den Doppelhäusern sich die Abstandsflächen zweimal überlappen. Da es sich lediglich um eine interne Abweichung, zudem an vertretbarer Stelle handelt, wird die Erteilung von zwei Abweichungen als möglich angesehen.

- Anlagen:**
1. Lageplan
 2. Luftbild
 3. Haustypen
 4. Lageplan der geplanten Bebauung
 5. Lageplan Abstandsflächen

Vorlagennummer: 2015/064

