

zung in diesem Gebiet war eine Bauvoranfrage für das Grundstück an der Rainerstraße 23 b in zweiter Baureihe, mit der eine bestehende E+D-Doppelhaushälfte um ein Geschoss auf E+1+D aufgestockt werden sollte. Die Abkehr vom bisherigen Ziel des früheren Bebauungsplanentwurfes, in der zweiten Baureihe nur E+D-Gebäude zuzulassen, wurde einstimmig beschlossen (siehe Beschlussvorlage und Beschlussauszug im Anhang).

Wichtig bei der Beratung war, dass für die Höhenentwicklung der Gebäude in zweiter Baureihe ein städtebaulich verträgliches Maß unter Berücksichtigung der Belange der Nachbarn gefunden wird. Bisher wurde als möglicher Rahmen für die Zielsetzung eine Höhe im Bereich zwischen 9 und 10 m genannt. Eine konkrete Obergrenze für die Höhe wurde allerdings noch nicht abgestimmt. Die Vorarbeiten für den Bebauungsplan haben bereits begonnen, werden aber noch einige Zeit benötigen. Hierzu gehört insbesondere eine detaillierte Bestandserhebung. Diese ist auch notwendig, um die künftige Höhenlage auf einer entsprechenden Grundlage im Planungs- und Umweltausschuss abwägen zu können.

Allerdings wurde für die Ferienausschusssitzung am 28.08.2018 bereits ein Bauantrag für die Aufstockung der Doppelhaushälfte an der Rainerstraße 23 b vorgelegt. Vorgegangen war eine erneute Beratung über die Bauvoranfrage in der BAS am 05.07.2018, in der das gemeindliche Einvernehmen für die Aufstockung grundsätzlich erteilt wurde. Aufgrund der ungenauen Angaben zur Firsthöhe wurde hierzu noch keine Entscheidung getroffen; eine Firsthöhe von 9 m wurde aber als unkritisch angesehen. Die nunmehr beantragte Firsthöhe liegt bei 9,84 m. Im Ferienausschuss bestand Einigkeit, dass dem Bauantrag mit dieser Höhe nicht zugestimmt werden kann sondern zunächst die Höhenentwicklung im städtebaulichen Prozess abzuwägen und als konkretes Ziel festzulegen ist. Deshalb sollte kurzfristig der formelle Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst werden. Anschließend soll der Antrag beim Landratsamt Fürstfeldbruck gestellt werden, die Entscheidung über das Bauvorhaben nach § 15 BauGB zurückzustellen, da befürchtet wird, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht bzw. wesentlich erschwert wird. Da im ebenfalls zu ändernden Bebauungsplan für den Bereich östlich der Birkenstraße Nr. 15/16, 2. Teilbereich, Abschnitt West (PUAS 17.07.2018 – 2018/0730) bereits eine Höhe von 9,50 m zulässig ist, wurde im Rahmen der Beratung die Zulassung im Falle eines entsprechend geänderten Bauantrages für möglich angesehen. Im Ferienausschuss wurde daher folgender Beschluss gefasst:

Der Ferienausschuss empfiehlt dem Stadtrat, für das Gebiet beiderseits der Rainerstraße im Bereich nördlich der Lochhauser Straße bis zur Lagerstraße einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen.

Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, anschließend beim Landratsamt den Antrag zu stellen, die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens für einen Zeitraum von zwölf Monaten auszusetzen.

Falls eine Reduzierung der Firsthöhe auf max. 9,50 m erfolgt, wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Für den Bebauungsplan wird ein Geltungsbereich beiderseits der Rainerstraße vorgeschlagen. Das Gebiet soll von der Lagerstraße im Norden bis zu den Grundstücken nördlich der Lochhauser Straße reichen. Die Grundstücke direkt an der Lochhauser Straße sollen – wie bei den angrenzenden Bebauungsplänen auch – nicht mit einbezogen werden. Hier soll zukünftig eine eigene städtebauliche Planung erfolgen.

Ziel des Bebauungsplanes soll es sein, die weitere bauliche Entwicklung dieses Bereiches um die Rainerstraße festzulegen und zwar insbesondere im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauform. Die Höhenentwicklung ist bei der Überplanung zu regeln. Dabei soll u.a. das städtebauliche Ziel verfolgt werden, Wohngebäude mit E+1 in der zweiten Baureihe zuzulassen und hierfür eine maximale Höhe festzusetzen. Dabei ist ein städtebaulich verträgliches Maß zu entwickeln, wobei die Belange der Nachbarn zu berücksichtigen sind.

Vorhergehende Beschlüsse

PUAS 05.06.2018 – Beratung über die städtebauliche Zielsetzung zur Höhenentwicklung (2018/0694)
 FerAS 28.08.2018 – Bauantrag wegen Aufstockung einer Doppelhaushälfte, Rainerstr. 23 b
 sowie BAS 30.01.2018, 20.03.2018 und 05.07.2018 zur Bauvoranfrage

Finanzielle Auswirkungen

- Die notwendigen Haushaltsmittel stehen im Haushaltsplan zur Verfügung.
- Haushaltsmittel sind nicht ausreichend vorhanden, es ist eine überplanmäßige Ausgabe von € erforderlich. Deckung:
- Haushaltsmittel sind nicht vorhanden, es ist eine außerplanmäßige Ausgabe von € erforderlich. Deckung:

Anlagen

BP-Rainerstr-Lageplan
 BV-2018-0694-Rainerstr-Höhenentwicklung
 PUAS-180605-Beschlussauszug

Fachbereich: Stadtplanung, Bauverwaltung

Freigabe:

Bearbeiter/in: Frau Reichel