

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3951/2026

2. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Neubau Mehrfamilienhaus mit 14 Wohneinheiten, Hochfeldweg 30		
TOP - Nr.			Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:		F-2025-42-3	Erstelldatum	12.06.2026
Verfasser		Koke, Daniel	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3
Sachgebiet		42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:	
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Kenntnisnahme/ Entscheidung	22.07.2026	Ö

Anlagen:	01_ Lageplan, Freiflächen
	02_ Grundriss UG
	03_ Grundriss EG
	04_ Grundriss 1.OG
	05_ Grundriss DG
	06_ Ansichten West
	07_ Ansichten Süd
	08_ Schnitte

Beschlussvorschlag:

Dem Bauantrag wird zugestimmt. Die Zustimmung gem. § 36a BauGB wird erteilt.

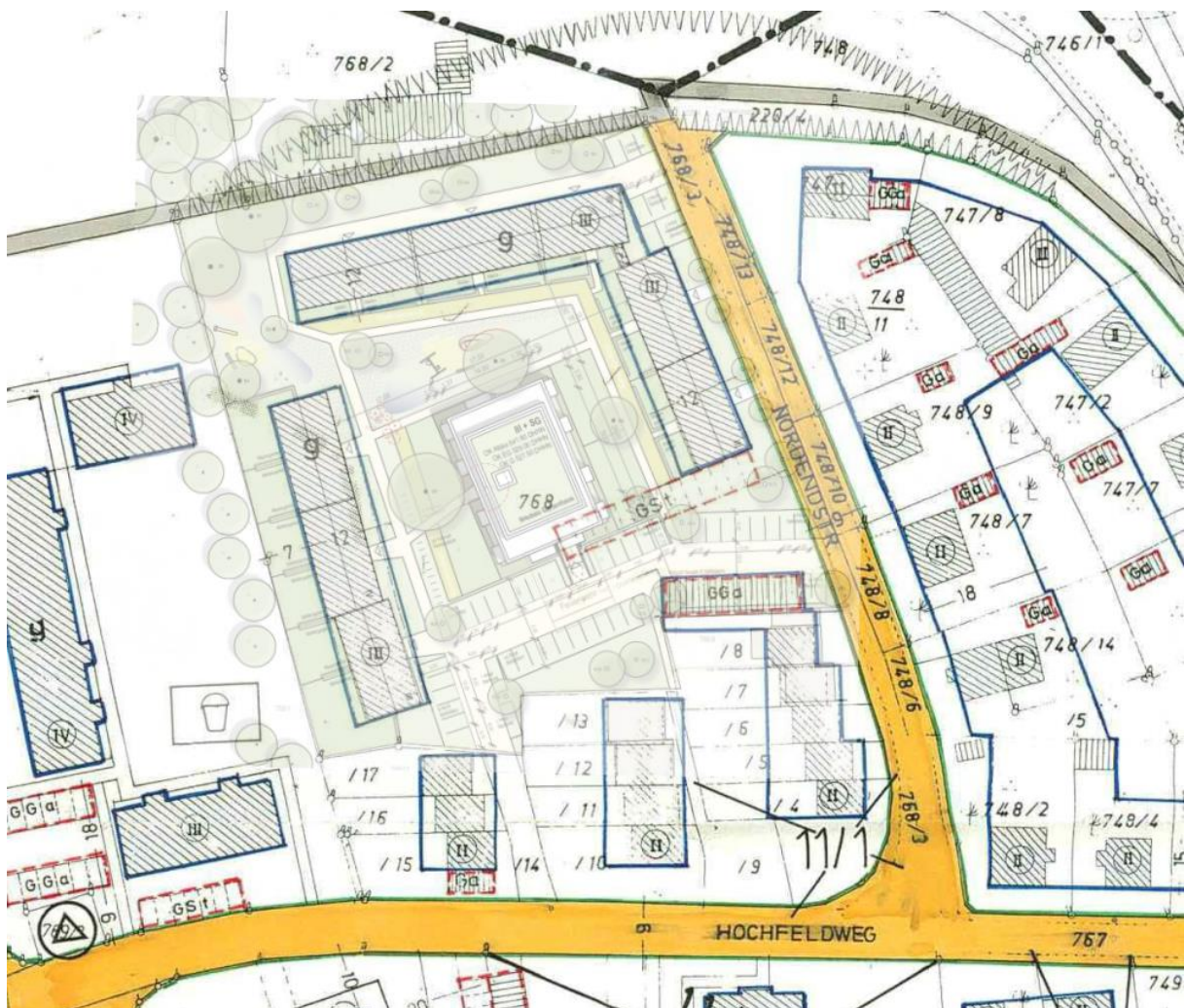
Referent/in	Neuhauß/BBV		Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Klimarelevanz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

Sachvortrag:**Antrag:**

Der Bauantrag mit dem Aktenzeichen F-2025-42-3 vom 29.10.2025 ist am 29.10.2025 bei der Stadt Fürstenfeldbruck eingegangen. Gegenstand des Antrags ist das Vorhaben

„Neubau Mehrfamilienhaus mit 14 Wohneinheiten und offener Tiefgarage mit 6 PKW-Stpl., Umgestaltung der Außenanlagen (Abriss einer Garagenanlage, Schaffung von 18 PKW-Stpl., Umgestaltung von 23 bestehenden PKW-Stpl., Neuordnung der Freiflächen“

auf dem Grundstück Fl.-Nr. 768, Gemarkung Fürstenfeldbruck. Das Bauvorhaben erhält voraussichtlich die Lagebezeichnung Hochfeldweg 30.



Auszug Lageplan mit Bebauungsplan

Beschreibung des Bauvorhabens:

Auf dem Baugrundstück befinden sich aktuell drei Bestandsgebäude als Geschosswohnungsbau aus den 1950er Jahren. Nördlich verläuft hinter einem dichten Grüngürtel die Bundesstraße B 471.

Beantragt ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses der Gebäudeklasse 4 mit 14 Wohneinheiten im Innenhofbereich der drei bereits bestehenden Wohngebäude sowie eine umfassende Neuordnung der Außenanlagen.

Die Bestandswohngebäude sind U-förmig entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze, um eine innenliegende, große, begrünte Freifläche herum angeordnet. Auf dieser Freifläche soll das neue Wohngebäude als Verdichtungsmaßnahme zwischen den Bestandsgebäuden errichtet werden. Der beantragte Neubau ist als viergeschossiger Flachdachbau geplant, wobei das Dachgeschoss als zurückversetztes Staffelgeschoss mit Dachterrassen ausgebildet wird.

Die bestehenden Stellplätze der Außenflächen werden neu angeordnet. Dabei wird eine Zeile Bestandsgaragen abgebrochen, so dass die Außenanlagen lediglich offene Stellplätze aufweisen. Ein Teil des Stellplatzbedarfs wird unter dem geplanten Wohnhaus in einer offenen Tiefgarage mit 6 Stellplätzen nachgewiesen. Die Tiefgarage ist durch Abböschung und großzügiger Öffnungen an drei Seiten als offene Parkgarage konzipiert und natürlich belüftet. Zu den genehmigten 41 Stellplätzen des Bestands kommen somit 22 neue Stellplätze hinzu, davon 14 offen und 6 unterdacht in der Parkgarage. Die Fahrspur der Stellplatzfläche im Norden dient zugleich als Aufstellfläche für die Feuerwehr.

Die Freianlagen werden neugestaltet. Es sind zwei Spielplätze für verschiedene Altersgruppen, pflanzliche Abtrennungen der den einzelnen Häusern zugeordneten Mietergärten und Bereiche für Urban Gardening für die Bewohner geplant. Der Baumbestand soll weitgehend erhalten bleiben. Eine ausreichende Anzahl Fahrradstellplätze ist oberirdisch in den Freianlagen sowie in einem Fahrradkeller geplant.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Bauvorhaben befindet sich im überplanten Innenbereich. Es gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11, „Augsburger- und Ganghoferstraße, Hochfeldweg“ der Stadt Fürstenfeldbruck. Das Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig nach § 29 i.V.m. § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB. Demnach ist das Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind erforderlich:

- Befreiung von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB- nach § 31 Abs. 3 BauGB bezüglich der Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch das Hauptgebäude mit Nebenanlagen.
- Befreiung von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB- nach § 31 Abs. 3 BauGB bezüglich der Errichtung von Stellplätzen außerhalb der festgesetzten Grenzen für Stellplätze.
- Befreiung von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB- nach § 31 Abs. 3 BauGB bezüglich der Überschreitung der zulässigen GRZ.

Gemäß § 31 Abs. 3 BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu-

gunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im vorliegenden Fall kann die Befreiung von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB- nach § 31 Abs. 3 BauGB gewährt werden, weil die gesetzlichen Voraussetzungen gegeben und sie auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im Einzelnen erfüllt das Bauvorhaben die Tatbestandsvoraussetzungen für die begehrte Befreiung:

- Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein Vorhaben zu Gunsten des Wohnungsbaus.
- Befreiungen von Bebauungsplänen zugunsten des Wohnungsbaus können nicht nur im Einzelfall, sondern auch in mehreren vergleichbaren Fällen erteilt werden.
- Die erforderliche Befreiung wäre unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen vertretbar. Die zu befreiende Festsetzung ist keine sogenannte nachbarschützende Festsetzung, sondern berührt lediglich planerische Belange. Eine Entfaltung von sogenanntem „Drittsschutz“ durch die zur Befreiung beantragten Festsetzung wird insgesamt nicht gesehen. Die Grundsätze des Rücksichtnahmegebots gemäß § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO werden eingehalten. Belästigungen oder Störungen, oder eine Überprägung der Eigenart des Gebiets welche zu Störungen führen könnte, ist nicht gegeben.
- Die erforderliche Befreiung ist auch mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Insbesondere hat die Befreiung, überschlägig geprüft, voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen.
- Die Zustimmung gemäß § 36a BauGB ist erforderlich. Entsprechend der Stellungnahme des SG 41 (siehe unten) kann die Zustimmung erteilt werden.

Das Sachgebiet 41, Stadtplanung nimmt wie folgt Stellung (Auszug aus der Stellungnahme):

Städtebauliche Einschätzung:

Der Vorhabenträger beantragt den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 14 Wohneinheiten im Innenhofbereich eines großflächigen Grundstücks (Fläche ca. 7.991 m²) sowie eine umfassende Neuordnung der Außenanlagen. Bestandteil des Vorhabens sind der Abbruch einer bestehenden Garagenanlage, die Errichtung einer offenen Tiefgarage mit 6 Pkw-Stellplätzen, die Schaffung von 18 neuen Pkw-Stellplätzen, die Umgestaltung von 23 bestehenden Stellplätzen sowie die Neuordnung der Freiflächen. Das Grundstück ist derzeit mit drei Mehrfamilienhäusern bebaut, die entlang der nördlichen, östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen angeordnet sind. Die südliche Grundstücksseite dient der Erschließung und Aufnahme der Stellplätze. Die zentrale Grundstücksfläche stellt derzeit eine großflächige, unbebaute Grünfläche dar. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen orientieren sich ausschließlich an der Bestandssituation und bilden lediglich die Bebauungsstruktur zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Jahr 1974 ab. Für den nun beantragten Neubau wäre daher die Schaffung eines zusätzlichen Baufensters erforderlich, da das geplante Gebäude vollständig außerhalb der bislang festgesetzten Baugrenzen liegt. Aus städtebaulicher Sicht ist festzuhalten, dass die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans – insbesondere im Hinblick auf die großflächige Freihaltung des inneren Grundstücksbereichs – vor dem Hintergrund heutiger städtebaulicher Zielsetzungen als überholt anzusehen sind. Der Bebauungsplan dient erkennbar der Sicherung der damaligen Bestandssituation und verfolgt kein eigenständiges, langfris-

tig angelegtes städtebauliches Entwicklungskonzept für das Grundstück. In Anbetracht aktueller Anforderungen an einen sparsamen und nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden erscheint eine derart große, innerstädtisch gelegene und bislang ungenutzte Freifläche nicht mehr zeitgemäß. Die geplante Nachverdichtung durch ein weiteres Mehrfamilienhaus im Innenhofbereich ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich zu begrüßen. Das Vorhaben nutzt bestehende Erschließungsstrukturen und Infrastrukturen, schafft zusätzlichen Wohnraum im innerstädtischen Bereich und stärkt damit die Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Durch die Lage des Neubaus innerhalb des Grundstücks werden weder neue Baukanten zum öffentlichen Raum geschaffen noch bestehende Straßenräume belastet. Belichtung und Belüftung der Bestandsgebäude bleiben nach den vorliegenden Unterlagen gewährleistet, sodass keine städtebaulichen Spannungen im Bestand zu erwarten sind. Auch die geplante Neuordnung der Außenanlagen ist städtebaulich positiv zu bewerten. Der Abbruch einer bestehenden Garagenanlage, die Entsiegelung von Teilflächen sowie die Neuorganisation des ruhenden Verkehrs einschließlich der Ausbildung von Car-Sharing-Standorten und großzügigen Fahrradabstellanlagen stellen eine qualitative Aufwertung des Quartiers dar. Die beantragte Befreiung von den festgesetzten Grenzen für Nebenanlagen ist in diesem Zusammenhang nachvollziehbar, da die Stellplatz- und Nebenanlagenkonzeption funktional neu geordnet und an heutige Anforderungen angepasst wird. Insgesamt wird die beantragte Befreiung von der Baugrenze sowie von den festgesetzten Grenzen für Nebenanlagen aus städtebaulicher Sicht als vertretbar angesehen, da die Maßnahme nicht den Grundzügen einer zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklung widerspricht, sondern diese vielmehr fortschreibt und weiterentwickelt.

Zusammenfassung:

Die beantragte Nachverdichtung durch den Neubau eines Mehrfamilienhauses im bislang unbebauten Innenhofbereich wird aus städtebaulicher Sicht positiv bewertet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Jahr 1974 bilden im Wesentlichen die damalige Bestandssituation ab und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen nachhaltigen und flächensparenden Städtebau. Die Schaffung eines zusätzlichen Baufensters sowie die Befreiung von den festgesetzten Grenzen für Nebenanlagen sind daher städtebaulich vertretbar.

Erschließung:

Die Erschließung ist gesichert.

Fazit:

Nachdem davon ausgegangen werden kann, dass von dem beantragten Vorhaben hier im Einzelfall, gemäß den vorgenannten Ausführungen, keine städtebaulichen Fehlentwicklungen ausgehen werden und das Vorhaben die Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB erfüllt und für künftige Bauvorhaben kein Präzedenzfall darstellen kann, empfiehlt die Bauverwaltung den auf dem Deckblatt formulierten Beschlussvorschlag.