



Beschlussvorlage 2013/286	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauverw., Bau- u. Denkmalrecht
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	21.11.2013	öffentlich

V -2013/010: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Wohnungen und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Flur-Nr. 1988 d. Gem. Friedberg, Maria-Alber-Str. 20

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Umweltausschuss stimmt einer Bebauung des Grundstücks Flur-Nr. 1988 der Gemarkung Friedberg, Maria-Alber-Straße 20 mit zwei Mehrfamilienhäusern mit Wohnungen und einer Tiefgarage baurechtlich nach § 34 Abs. 1 BauGB unter folgenden Maßgaben zu:

1. Der Alleencharakter des südlich befindlichen Geh- und Radwegs mit den dort befindlichen Bäumen sowie der Einsehbarkeit des Baudenkmals Maria-Alber muss erhalten bleiben.
2. Die Bebauung muss von der jetzigen südlichen Grundstücksgrenze im Westen um mind. acht Meter, im Osten um mind. zehn Meter zurückspringen.
3. Die Geschossfläche bzw. die Geschossflächenzahl muss sich in das Maß der nordwestlich befindlichen Reihenhausbauung einordnen.

Zudem wird die Verwaltung beauftragt, Grundstücksverhandlungen zu führen um einen Streifen nördlich des Geh- und Radwegs zum Erhalt des Baumbestands und zum Abrücken einer möglichen Lärmschutzanlage zu sichern.

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



Sachverhalt:

Für das Grundstück Flur-Nr. 1988 der Gemarkung Friedberg, Maria-Alber-Straße 20 wurde ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhauses mit Wohnungen und einer Tiefgarage eingereicht (s. Anlage 1). Durch Vorbescheid können einzelne Fragen zur Zulässigkeit eines Vorhabens gestellt werden. Vorliegend wird nach den bauplanungsrechtlichen Kriterien der Art und des Maßes der baulichen Nutzung gefragt (s. Anlage 2).

Das Grundstück ist derzeit mit einer gewerblichen Halle bebaut und lag bis zum Jahr 2008 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 29 südlich der Maria-Alber-Straße. Der Bebauungsplan wurde aufgehoben weil dessen Festsetzungen weder den heutigen Anforderungen entsprachen, noch in dieser Form umgesetzt wurden. In der Begründung zur Aufhebungssatzung wurde deutlich gemacht, dass das Gebiet nach Aufhebung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB zu bewerten ist.

Nach § 34 BauGB sind Vorhaben zulässig, die sich nach **Art** und **Maß** der baulichen Nutzung, der **Bauweise** und der **Grundstücksfläche** die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen:

Die **Art** der baulichen Nutzung – Wohnen – ist aufgrund der umgebenden Bebauung bauplanungsrechtlich unproblematisch, ebenso die **Bauweise**.

Zum **Maß** der baulichen Nutzung zählen u.a. die Grundfläche, die Geschossfläche und die Höhe der baulichen Anlage. Nach diesen drei Kriterien wird im Vorbescheid auch gefragt.

Die Grundfläche der Umgebungsbebauung wird eingehalten. Die Höhe des Gebäudes soll 9 m betragen. Aufgrund der Ausführung als Flachdach mit drittem Vollgeschoss (die Reihenhäuser besitzen 2 Vollgeschoss plus Satteldach) wird zwar eine wuchtigere Wirkung erzielt, die Höhen der Reihenhäuser in etwa eingehalten. Unter diesen Gesichtspunkten würde sich die Bebauung baurechtlich nach § 34 Abs. 1 BauGB einfügen.

Als problematisch erweist sich die Geschossfläche.

- Betrachtet man beide Baukörper zusammen ergibt sich eine geplante Geschossfläche von knapp 2.200 m². Die Geschossfläche der Reihenhausanlage Gärtnerweg 12-12k als größter gemeinsamer Baukörper beträgt lediglich ca. 1.740 m².
- Auch wenn man die geplanten Baukörper einzeln betrachtet und in Relation zur Grundstücksfläche als Geschossflächenzahl (GFZ) berechnet, sprengen die Baukörper mit einer GFZ von 0,90 die Umgebungsbebauung. Im Bereich der Reihenhäuser wird eine GFZ von 0,80 nicht überschritten.

Problematisch ist weiterhin die Größe der **Grundstücksfläche** die überbaut werden soll. Die geplanten Gebäude rücken auf wenige Meter an die südliche Grundstücksgrenze heran. Betrachtet man die bisherige Bebauung als Abrundung des Bereichs zwischen Maria-Alber und der nordöstlichen Einzelhausbebauung, so überschreiten die Baukörper diese Linie bei Weitem (s. eingezeichnete Linie im Lageplan, Anlage 1). Aufgrund des verringerten Abstands zur südlichen Grundstücksgrenze wird die Gefahr gesehen, dass der Erhalt der Baumallee entlang



des Geh- und Radwegs zumindest in Teilen gefährdet sein könnte. Auch die Einsehbarkeit von Osten zum Baudenkmal Maria-Alber-Kirche würde eingeschränkt.

Die Untere Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg kündigt in ihrer Stellungnahme an, dass für das Bauvorhaben aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sein werden. Diese sind spätestens in einem Baugenehmigungsverfahren mittels Gutachten aufzuzeigen und könnten neben einem Abrücken der Bebauung mit großer Wahrscheinlichkeit auch eine Lärmschutzwand mit sich bringen. Wird diese an die südliche Grundstücksgrenze gesetzt, gelten die o.g. Befürchtungen umso kräftiger.

Aus Sicht der Verwaltung müsste der Baukörper auf der Südseite reduziert werden, um die überbaubare Grundstücksfläche einzuhalten. Dies würde gleichzeitig die Geschossflächen reduzieren und die Baumallee „vor der Bebauung“ schützen. Um eine Lärmschutzwand direkt auf der jetzigen südlichen Grundstücksgrenze zu verhindern und den Alleenbestand auf Dauer sicherzustellen wird vorgeschlagen den Versuch von Grundstücksverhandlungen zum Erwerb eines südlichen rund 3m breiten Grundstückstreifens zu unternehmen.

Auf dieser Basis könnten aus Sicht der Verwaltung gleichzeitig eine attraktive Bebauung und der Erhalt der öffentlichen Belange im Hinblick auf die Allee und das Umfeld bzw. die Einsehbarkeit des Baudenkmals Maria Alber gewährleistet werden.

Alternativ bestünde lediglich die Möglichkeit einen Bebauungsplan aufzustellen, der die Maßgaben der zukünftigen Bebauung regelt.

Anlagen:

1. Antragspläne
2. einzelne Fragen zum Antrag
3. Fotos der aktuellen Situation