



| | | |
|--|---------------|---------------------|
| Beschlussvorlage 2014/002 | Referat | Baureferat |
| | Abteilung | Abt. 30, Baureferat |
| | Verfasser(in) | |

| | | |
|--------------------------------------|-------------------|-----------------------|
| Gremium | Termin | Vorlagenstatus |
| Planungs- und Umweltausschuss | 16.01.2014 | öffentlich |

V -2013/013: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf den Grundstücken Flur-Nrn. 652 und 653/ 6 der Gemarkung Friedberg, Haagstr. 23-25

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Umweltausschuss stimmt einer Bebauung der Grundstücke Flur-Nrn. 652 und 6563/6 der Gemarkung Friedberg, Haagstr. 23-25 mit einem Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage und Stellplätzen nach § 34 Abs. 1 BauGB entsprechend des vorliegenden Antrags auf Vorbescheid zu:

Grundsätzlich wird auch der geplanten Einbindung der öffentlichen Flächen in das Gesamtkonzept zugestimmt. Die konkreten Maßnahmen und damit erforderlichen Regelungen sind aber im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Detail zu untersuchen und zu fixieren.

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



Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf den Grundstücken Flur-Nrn. 652 und 6563/6 der Gemarkung Friedberg, Haagstr. 23-25 vom 12.12.2013 [REDACTED] ist im Baureferat eingegangen. Im Vorfeld haben bereits Gespräche zur geplanten Bebauung stattgefunden.

Die Grundstücke sind derzeit lediglich mit kleinen Einfamilienhäusern bebaut. Der Bereich liegt nicht innerhalb eines Bebauungsplanes und ist daher aktuell nach § 34 BauGB zu behandeln.

Geplant ist im südlichen Bereich des Grundstücks eine Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage zu errichten, in dem Praxen, sowie Büro- und Geschäftsräume realisiert werden sollen. Im Norden soll eine Parkplatzfläche entstehen, die ab dem 1. Obergeschoss teilweise überbaut werden soll. Je nach den konkreten Nutzungen des Gebäudes können dort neben den Tiefgaragenstellplätzen die erforderlichen Stellplätze so nachgewiesen werden, dass eine geringe Zahl an Stellplätze auch öffentlich nutzbar sein sollen.

Das Gebäude soll 4-geschossig errichtet werden, wobei das oberste Geschoss mit einer deutlich reduzierten Grundfläche laternenartig aufgebaut werden soll. Zusammen mit dem darunterliegenden zweiten zurückversetzten Obergeschoss soll hier eine Penthousewohnnutzung entstehen. Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind für gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

Baurechtlich stellt sich die Frage, ob ich das Gebäude mit den geplanten Nutzungen nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Umgebung einfügt.

Die immissionsschutzrechtlichen Fragen, insbesondere wegen der Parkplatznutzung im Norden werden aktuell geklärt.

Nach der **Art der baulichen Nutzung** fügt sich die Bebauung jedenfalls ein, da im Umfeld eine gemischte Bebauung mit Wohnen und Gewerbe, Büros oder Praxen bereits vorhanden ist.

Entscheidend ist die Frage, ob sich die Bebauung nach dem **Maß der baulichen Nutzung**, insbesondere nach der *Höhe* sowie der *Grund- und Geschossfläche* einfügt.

- *Höhe:*

Das Gebäude besitzt mit dem laternenartigen Aufbau 4 Vollgeschosse, in der Umgebung vorhanden sind mehrfach 3 Vollgeschosse. Da es sich beim 4. Geschoss lediglich um einen Teilbereich handelt, fügt sich das Gebäude aus Sicht der Verwaltung diesbezüglich ein.

Das Gebäude hat eine Höhe von 14,9 m, gemessen bis zur Oberkante des 4. Geschosses. Die Polizei als höchstes Gebäude im Umfeld hat eine Höhe von 14,5 m, sonstige Gebäudehöhen liegen mehrfach bei rund 12 bis 12,5 m. Da es sich beim 4. Geschoss lediglich um einen Teilbereich handelt, der das im Umfeld höchste Gebäude leicht übersteigt, fügt sich das Gebäude aus Sicht der Verwaltung diesbezüglich ein.



- *Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF):*

Da das Grundstück sehr groß ist überragen die absoluten Grund- und Geschossflächen der baulichen Anlage die Kennwerte in der Umgebung deutlich. Einzig echter Vergleichswert ist das betreute Wohnen (Fiori) in der Bahnhofstr. 38-42, dessen Werte sogar unterschritten werden.

Für weitere Vergleichsmöglichkeiten sind die Verhältniszahlen zu den jeweiligen Grundstücken, insbesondere der Geschossflächenzahlen (GFZ) aussagekräftig. In folgender Tabelle werden deshalb die größten Gebäude der Umgebung aufgezeigt, deren Werte letztlich für die Beurteilung als Obergrenzen gelten müssen. Zahlreiche kleinere werden ausgespart.

| <u>Gebäude</u> | <u>Grundstücksgröße</u> | <u>GR</u> | <u>GF</u> | <u>GFZ</u> |
|---|-------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| Antrag Stadtgraben 15 | 2861 m ² | 1171 m ² | 2908 m ² | 1,02 |
| Wohnanlage Gabelsbergerstr. 22-24 | 1449 m ² | 484 m ² | 1452 m ² | 1,00 |
| Wohnanlage Bahnhofstr. 38-42 (Fiori) | 1000 m ² | 468 m ² | 1404 m ² | 1,40 |
| Betreutes Wohnen Haagstr. 21 Wohnen, | 2654 m ² | 1428 m ² | 3920 m ² | 1,48 |
| Saalbau, Gastro | 2064 m ² | 1199 m ² | 1591 m ² | 0,77 |

In der Gesamtbetrachtung dieser Werte fügt sich das Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung nach § 34 Abs. 1 BauGB ein.

Aus Sicht der Verwaltung werden die Vorgaben des § 34 Abs. 1 BauGB damit eingehalten, weshalb der Vorbescheid in dieser Form zu erteilen wäre.

Im Vorbescheid wird zusätzlich nach einer Einbeziehung der öffentlichen Verkehrsflächen auf der Ost- und der Südseite in das Gesamtkonzept gefragt. Im Süden soll der vorhandene Gehweg zu öffentlichen Stellplätzen umgewandelt werden, der Gehweg direkt vor den Gebäudezugang verlegt werden. Im Osten soll der ebenfalls vorhandene Gehweg in das Konzept eines verbreiterten Gehwegbereichs mit Bauminselfen vor dem Gebäudezugang integriert werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann dies grundsätzliche Zustimmung finden. Spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind jedoch Detailabstimmungen und Regelungen zu den einzelnen Maßnahmen vorzunehmen.

- Anlagen:
1. Luftbild
 2. Erläuterungen und Fragestellung zum Bauvorhaben
 3. Grundrisse
 4. Ansichten

