



Beschlussvorlage 2014/157	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauverw., Bau- u. Denkmalrecht
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	17.07.2014	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 zu.

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 Mehrfamilienhäusern mit Wohnungen und einer Tiefgarage eingereicht (s. Anlage 1). Durch Vorbescheid können einzelne Fragen zur Zulässigkeit eines Vorhabens gestellt werden. Gefragt wurde nach der Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens nach den bauplanungsrechtlichen Kriterien der Art und des Maßes der baulichen Nutzung gefragt

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.

Eine Prüfung der ursprünglich eingereichten Planunterlagen im Hinblick auf diese Kriterien ergab folgende Ergebnisse:

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

Als problematisch erwies sich die Geschossfläche.

- Beide Baukörper zusammen ergaben eine geplante Geschossfläche von knapp 2.200 m². Die Geschossfläche der Reihenanlage 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, sprengten die Baukörper mit einer GFZ von 0,90 die Umgebungsbebauung. Im Bereich der Reihenhäuser wird eine GFZ von 0,80 nicht überschritten.

Problematisch war weiterhin die Größe der **Grundstücksfläche** die überbaut werden sollte.



Die geplanten Gebäude rückten auf wenige Meter an die südliche Grundstücksgrenze heran. Im Hinblick auf die bisherige Bebauung als Abrundung des Bereichs zwischen Maria-Alber und der nordöstlichen Einzelhausbebauung überschritten die Baukörper diese Linie bei Weitem (s. eingezeichnete Linie im Lageplan, Anlage 2). Aufgrund des verringerten Abstands zur südlichen Grundstücksgrenze wurde 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.

Zudem kündigte die Untere Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg in ihrer Stellungnahme an, dass für das Bauvorhaben aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sollten spätestens in einem Baugenehmigungsverfahren mittels Gutachten aufgezeigt werden und würden neben einem Abrücken der Bebauung mit großer Wahrscheinlichkeit auch eine Lärmschutzwand mit sich bringen. Wäre diese an die südliche Grundstücksgrenze gesetzt worden, wären die o.g. Beeinträchtigungen verstärkt worden.

Aus Sicht der Verwaltung sollte der Baukörper auf der Südseite reduziert werden, um die überbaubare Grundstücksfläche einzuhalten. Dadurch wären gleichzeitig die Geschossflächen reduziert und die Baumallee „vor der Bebauung“ geschützt worden. Um eine Lärmschutzwand direkt auf der jetzigen südlichen Grundstücksgrenze zu verhindern und den Alleenbestand auf Dauer sicherzustellen wurde vorgeschlagen, den Versuch von Grundstücksverhandlungen zum Erwerb eines südlichen rund 3 m breiten Grundstückstreifens zu unternehmen. Auf dieser Basis konnten 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.

Der Vorbescheidsantrag wurde unter diesen Maßgaben bereits in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 21.11.2013 vorgestellt. Dabei wurde folgender Beschluss gefasst:

" 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 Reihenhausbebauung 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."

Die daraufhin geführten Grundstücksverhandlungen endeten mit notariell beurkundetem Tauschvertrag zwischen den Eigentümern und der Stadt Friedberg vom 14.05.2014, der einen fast flächengleichen Grundstückstausch von ca. 220 m² zwischen der nördlich vorhandenen



pflegeaufwändigen Grünfläche der Stadt Friedberg und eines Streifens nördlich des bestehenden Geh- und Radweges vorsieht (s. Anlage 3). In diesem Vertrag wurden auch Einrichtungen Dritter (insbesondere Leitungen von Versorgungsunternehmen) dinglich gesichert.

Auf Grundlage dieses Vertrages gingen bei der Stadt Friedberg am 24.06.2014 neue Planunterlagen zum Vorbescheidsantrag ein. Die Bebauung wurde der geänderten Grundstückssituation angepasst, der Alleincharakter des südlich des Grundstücks befindlichen Geh- und Radwegs mit den dort vorhandenen Bäumen und die Einsehbarkeit des Baudenkmals Maria-Alber bleiben erhalten. Die Baukörper mit einer Höhe von 9.00 m (2 Vollgeschosse und Staffelgeschoss) sind im südlichen Bereich entsprechend der Vorgaben der Stadt Friedberg zurückgesprungen (s. Anlage 4).

Lediglich in der Geschossfläche übersteigt die neue Planung mit 1.796 m² (bisher ca. 2.200 m²) die Umgebungsbebauung leicht (nördliche Reihenhauszeile 1.740 m²), die Geschossflächenzahl von 0,74 unterschreitet jedoch das in der Umgebung bei der nördlich liegenden Reihenhauszeile vorliegende Höchstmaß von 0,80.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Bauvorhaben unter diesen Voraussetzungen nach Art und Maß in die Umgebung ein. Eine attraktive Bebauung und der Erhalt der öffentlichen Belange im Hinblick auf die Allee und das Umfeld bzw. die Einsehbarkeit des Baudenkmals Maria Alber sind damit gewährleistet.

Anlagen:

1. Lageplan ursprüngliche Planung
2. Plandarstellung mit südliche Baugrenze
3. Lageplan mit Darstellung der Tauschflächen
4. neue Planung gemäß der städtischen Vorgaben