



Beschlussvorlage 2014/159	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	31.07.2014	öffentlich

F-2014/074: Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf den Grundstücken FINrn. 652 und 653/6 der Gemarkung Friedberg, Haagstr. 23-25
- Zustimmung im Bauantragsverfahren -

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag F-2014/074 der [REDACTED] zum Neubau der Grundstücke Flur-Nrn. 652 und 653/6 der Gemarkung Friedberg, Haagstr. 23-25 mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage und Stellplätzen nach § 34 Abs. 1 BauGB zu, sofern mittels Schallgutachten und dessen Prüfung durch die Untere Immissionsschutzbehörde die immissionsfachliche Zulässigkeit nachgewiesen wird.

Gleichzeitig wird auch der geplanten Einbindung der öffentlichen Flächen in das Gesamtkonzept zugestimmt.

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



Sachverhalt:

Die Behandlung des Bauantrages F-2014/074 der [REDACTED] zum Neubau der Grundstücke Flur-Nrn. 652 und 653/6 der Gemarkung Friedberg, Haagstr. 23-25, die bisher lediglich mit je einem Einfamilienhaus bebaut waren, mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage und Stellplätzen vom 22.05.2014 erfolgt auf Grundlage von § 11 Abs. 1 Nr. 2 b) der Geschäftsordnung für den Stadtrat Friedberg.

Vorgeschichte:

Mit Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf den Grundstücken Flurnummern 652 und 653/6 der Gemarkung Friedberg, Haagstr. 23-25 vom 12.12.2013 stellte die [REDACTED] einzelne Fragen zur baurechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens. Im Vorfeld hatten bereits Gespräche zur geplanten Bebauung stattgefunden, die zu einer Reduzierung der Baumasse geführt hatte.

Die **Vorbescheidsplanung (V 2013/013)** sieht im südlichen Bereich des Grundstücks ein Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage vor, in dem Praxen, sowie Büro- und Geschäftsräume realisiert werden sollen. Im Norden soll eine Parkplatzfläche entstehen, die mit 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 soll.

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.

Der Vorbescheidsantrag wurde am 16.01.2014 im Planungs- und Umweltausschuss beraten.

Da im Umfeld eine gemischte Bebauung mit Wohnen und Gewerbe, Büros oder Praxen bereits vorhanden ist, kam man zum Ergebnis, dass das Vorhaben sich nach Art der Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügt. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung (GF= 1171 m²; GF = 2908 m²; GFZ = 1,02) sowie der Gebäudehöhe von 14,90 m kam man ebenfalls zu dem Ergebnis, dass eine Einfügung des Gebäudes in die Umgebungsbebauung vorliegt.

Folgender Beschluss wurde gefasst:

"Der Planungs- und Umweltausschuss stimmt einer Bebauung der Grundstücke Flur-Nrn. 652 und 653/6 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."



Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit war auch die Beteiligung der Unteren Immissionsschutzbehörde erforderlich. Deren Stellungnahme steht noch aus, da für die Fertigstellung des vorgelegten Schallschutzgutachtens noch zusätzliche Angaben und Messungen der benachbarten Betriebe auf den Grundstücken Flurnummern 653 (Metzgerei/Schlachtereie) und 653/5 (Gastwirtschaft) eingearbeitet werden müssen. Hier sind noch Aktualisierungen nachzuliefern, um die Gebietsverträglichkeit des Bauvorhabens mit der Umgebung zu bestätigen.

Am 22.05.2014 ging bei der Stadt Friedberg ein **Bauantrag (F-2014/074)** der [REDACTED] zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf den Grundstücken Flurnummern 652 und 653/6, Gem. Friedberg, Haagstraße 23-25 ein.

Im Erdgeschoss ist eine Arztpraxis vorgesehen, im 1. Obergeschoss 3 große Büroeinheiten, im 2. Obergeschoss 2 große Wohneinheiten und im Penthouse im 3. Obergeschoss eine Wohnung. Das 2. Penthouse-Geschoss (4. Vollgeschoss) hat im Vergleich zur Vorbescheidsplanung nun 262,00 m² gegenüber bisher 146,32 m² und erweckt somit nicht mehr den „laternenartigen“ Charakter. Die Gesamthöhe des Gebäudes ändert sich von 14,90 m auf 15,30 m, gemessen bis zur Oberkante des 4. Geschosses. (Zur Erinnerung: Die Polizei als höchstes Gebäude im Umfeld hat eine Höhe von 14,50 m, sonstige Gebäudehöhen liegen mehrfach bei rund 12,00 bis 12,50 m.)

Zur Überprüfung, ob sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB in die Umgebung einfügt, sind aus der näheren Umgebung die Verhältniszahlen zu den jeweiligen Grundstücken, insbesondere die 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>
Vorbescheidsantrag	2861 m ²	1171 m ²	2908 m ²	1,02
Bauantrag	2926 m ²	1233 m ²	3017 m ²	1,03
Stadtgraben 15 Wohnanlage	1449 m ²	484 m ²	1452 m ²	1,00
Gabelsbergerstr. 22-24 Wohnanlage	1000 m ²	468 m ²	1404 m ²	1,40
Bahnhofstr. 38-42 (Fiori) Betreutes Wohnen	2654 m ²	1428 m ²	3920 m ²	1,48
Haagstr. 21 Wohnen, Saalbau, Gastro	2064 m ²	1199 m ²	1591 m ²	0,77

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Gebäude trotz leichter Erhöhung der Kennwerte gegenüber dem Vorbescheidsantrag noch nach § 34 BauGB in die Umgebung ein.

Im Gegensatz zur Vorbescheidsplanung liegt eine neue Grundstückssituation vor. Im Süden soll nun der vorhandene Gehweg zu einer Grünfläche umgewandelt werden (Vorbescheidsantrag:



Stellplätze); der Gehweg ist weiterhin direkt vor dem Gebäudekomplex vorgesehen. Der Bereich der Grünfläche (ehemaliger Gehweg) im Süden mit einer Fläche von 64,74 m² soll sinnvollerweise in das Eigentum des Bauherrn übergehen,. Der kombinierte Geh- und Radweg in der Lechnergasse kann im Gegenzug dazu kurz vor Einwegung in die Gabelsbergerstraße aufgeweitet werden. Östlich vor dem Gebäudekomplex sollen die bestehenden Stellplätze bleiben, der Gehweg wird direkt am Gebäude auf Privatgrund verbreitert. Die öffentliche Nutzung der zukünftig auf Privatgrund verlaufenden Gehwege werden mit Widmung als Gehweg gesichert.

Ebenso wie im Vorbescheidsverfahren wurde die Untere Immissionsschutzbehörde als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Nachdem auch hier das vorgelegte Schallschutzgutachten um die Daten der benachbarten Gewerbebetriebe ergänzt werden muss, wurde noch keine Stellungnahme abgegeben. Um das Bauantragsverfahren nicht zu verzögern, schlägt die Verwaltung vor, den Beschluss mit einem Vorbehalt zu fassen. Voraussichtlich liegen bis zur Sitzung neue Erkenntnisse vor, die dann in der Sitzung erläutert werden.

Anlagen:

1. Luftbilder
2. Ansichten S-O Vorbescheid /Bauantrag
3. Flächenberechnungen Vorbescheid /Bauantrag
4. Freiflächenplanung Vorbescheid /Bauantrag
5. Vom Bauherrn zu erwerbende Fläche