



Beschlussvorlage 2015/363	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauordnung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	24.11.2015	öffentlich

F-2015/176: Tektur zum Bauantrag F-2014/074, Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, FINr. 6540, Gemarkung Friedberg, Haagstraße 25

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Tekturbauantrag (F-2015/176) der ■■■■■ zur mit Bescheid vom 27.2.2015 (F-2014/074) genehmigten Neubebauung 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) zur Kenntnis.

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



Sachverhalt:

Die Behandlung des Tekturbauantrages F-2015/176 der

Vorgeschichte:

Die Flur-Nr.652 und 653/6 der Gemarkung Friedberg, Haagstraße 23-25 waren bisher lediglich mit je einem Einfamilienhaus bebaut.

Mit **Antrag auf Vorbescheid (V-2013/013)** 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 [REDACTED] einzelne Fragen zur baurechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens. Im Vorfeld hatten bereits Gespräche zur geplanten Bebauung stattgefunden, die zu einer Reduzierung der Baumasse geführt hatten.

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 zu dem 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 daher 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."

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.

Darin war im Erdgeschoss 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) hatte im Vergleich zur Vorbescheidsplanung nun 262,00 m² gegenüber bisher 146,32 m² und erweckte somit nicht



mehr den „laternenartigen“ Charakter. Die Gesamthöhe des Gebäudes änderte sich von 14,90 m auf 15,30 m, gemessen bis zur Oberkante des 4. Geschosses.

Der Bauantrag wurde dem Planungs- und Umweltausschuss in der Sitzung vom 31.7.2014 vorgestellt. Folgender Beschluss wurde gefasst:

„Der Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag F-2014/074 der HG2-Grundbesitz-Vermögens-Verwaltung GmbH & Co.KG zum Neubau der Grundstücke Flur-Nrn. 652 und 632/6 der Gemarkung Friedberg, Haagstraße 23-25 mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage und Stellplätzen nach §34 Abs.1 BauGB zu, sofern die immissionsfachliche Zulässigkeit nachwiesen wird.

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

Der Baugenehmigungsbescheid wurde am 27.2.105 erlassen.

In der Bauphase wurden mehrere Abweichungen von den genehmigten Plänen vollzogen: So wurden im Bereich des 2. Obergeschosses Geländebereiche flächengleich an anderer Stelle als genehmigt errichtet. Daneben wurde die Attika im 3. Obergeschoss eingehaust, wodurch sich eine Flächenmehrung von 33m² ergab. Das 3. Obergeschoss wirkt damit auch größer.

Als Folge erhöhte sich die Geschossfläche und die Geschossflächenzahl wie folgt:

<u>Gebäude</u>	<u>Grundstücksgröße</u>	<u>GR</u>	<u>GF</u>	<u>GFZ</u>
Vorbescheidsantrag (V-2013/013)	2861 m ²	1171 m ²	2908 m ²	1,02
Bauantrag (F-2014/074)	2926 m ²	1233 m ²	3017 m ²	1,03
Tekturbauantrag (F-2015/176)	2926 m ²	1233 m ²	3059 m ²	1,05

In der näheren Umgebung sind folgende Vergleichszahlen gegeben:

<u>Gebäude</u>	<u>Grundstücksgröße</u>	<u>GR</u>	<u>GF</u>	<u>GFZ</u>
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



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 Geschößflächenzahlen (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.

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

Die Planabweichungen wurden mit einem Antrag auf Änderung der Nutzung von Büroflächen im 1.Obergeschoss in Arztpraxen, von Büroflächen im 2.Obergeschoss ebenfalls in Arztpraxen und einer Wohnung im 3.Obergeschoss in Bürofläche am 5.10.2015 als Tekturbauantrag eingereicht.

Anlagen:

1. Ansichtenvergleich