



Beschlussvorlage 2015/402	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauordnung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	12.01.2016	öffentlich

**F -2015/237: Neubau von zwei Wohnhäusern mit Carports, Flur-Nr. 22/0 und 22/2 der Gemarkung Derching, Bgm.-Schlickerrieder-Str. 15
- Zustimmung im Bauantragsverfahren -**

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag zum Neubau von zwei Wohnhäusern mit jeweils 7 Wohneinheiten und Carports auf den Grundstücken Flur-Nrn. 22/0 und 22/2 der Gemarkung Derching, Bgm.-Schlickerrieder-Str. 15 nach § 34 Abs. 1 BauGB zu.

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



Sachverhalt:

Am 10.12.2015 ist im Baureferat der Bauantrag zum Neubau von zwei Wohnhäusern mit Carports, Flur-Nr. 22/0 und 22/2 der Gemarkung Derching, Bgm.-Schlickerrieder-Str. 15 der [REDACTED] eingegangen.

Es handelt sich dabei um die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 7 Wohneinheiten. Die beiden Gebäude sollen auf dem Grundstück der bisherigen Gaststätte „Landgasthof Post“ und dem südlich anliegenden Grundstück, das als Stellplatzfläche diente, errichtet werden. Sie werden jeweils einzeln von der Bgm.-Schlickerrieder-Str. erschlossen.

Die Behandlung des Bauantrages F-2015/402 erfolgt auf Grundlage von § 11 Abs. 1 Nr. 2 b) der Geschäftsordnung für den Stadtrat Friedberg, da sich das Bauvorhaben auf das Ortsbild der Ortsmitte von Derching auswirkt.

Für den Bereich der Grundstücke gibt es keinen Bebauungsplan, womit die Neubebauung nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB müssen sich Bauvorhaben nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, sowie der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll in den Zusammenhang der Umgebungsbebauung einfügen.

Bei der Beurteilung des vorliegenden Antrags ist lediglich das **Maß der baulichen Nutzung** fragwürdig. Zum Maß der baulichen Nutzung zählen insbesondere die Grund- und die Geschossflächen sowie die Höhe baulicher Angaben. Die Verwaltung hat diese Vorgaben geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass sich das heute vorliegende Konzept in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und somit die Vorgaben des § 34 Abs. 1 BauGB erfüllt sind. Dabei ist nicht auf die Nutzdichte abzustellen, sondern auf die Gebäudehülle. Dies bedeutet, dass die vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude mit ihren Flächen dazuzuzählen sind, unabhängig von der Frage der Intensität oder des Umfangs ihrer jeweiligen Nutzungen.

Höhe:

Die Höhe der beantragten Gebäude soll ca. 9,50 m betragen, Dabei sind 3 Vollgeschosse mit Pultdach geplant. In der Umgebung wird diese Höhe schon mehrfach überschritten, auch 3 Vollgeschosse sind vorhanden.

Grundfläche:

Es soll eine Grundfläche von 2 x 270 m² errichtet werden. Auch dieses Maß wird durch die vorhandene Bebauung teilweise deutlich überschritten.

Geschossfläche:

Es soll eine Geschossfläche von 2 x 731 m², insgesamt also 1.462 m², errichtet werden. Auf dem Grundstück Flur-Nr. 8, Bgm.-Schlickerrieder-Str. 22 beträgt die Grundfläche der zusammenhängenden Bebauung bereits 1.160 m²; zzgl. dem Obergeschoss des Wohnhauses (140 m²) wird eine Geschossfläche erreicht, die die geplante Geschossfläche beider Neubauten zusammengerechnet (!) fast erreicht.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Bebauung daher zustimmungsfähig.



Sollte die Bebauung städtebaulich nicht im Interesse des Planungs- und Umweltausschusses sein, kann dies aus Sicht der Verwaltung nur über die Einleitung einer Bauleitplanung und den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB erfolgen. Dazu müssten jedoch die Planungsziele der Stadt für dieses Grundstück deutlich aufgezeigt werden. Die Verwaltung rät von einer Bauleitplanung an dieser Stelle ab, da sich die geplante Bebauung nach den Vorgaben des § 34 Abs. 1 BauGB einfügt und im Rahmen einer Bauleitplanung wohl keine besonders kleineren Gebäudeeinheiten vorzusehen wären.

- Anlagen:
1. Lageplan Bestand, Maßstab 1:1.500
 2. Luftbild, Maßstab 1:1.500
 3. Lageplan der geplanten Bebauung, Maßstab 1:1.000
 4. Ansichten, Schnitt, Maßstab 1:100
 5. Grundriss Erdgeschosse, o. Maßstab