



Beschlussvorlage 2016/141	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauordnung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	21.04.2016	öffentlich

F-2016/049; Neubau für eine Bäckerei und Gastronomie auf den Grundstücken Flurnummern 1613/8, 1613/12, 1613/14, 1613/17, 1613/25, 1614/5 und 1614/8 der Gemarkung Friedberg, Hans-Seemüller-Straße

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Neubau für eine Bäckerei und Gastronomie auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1613/8, 1613/12, 1613/14, 1613/17, 1613/25, 1614/5 und 1614/8 der Gemarkung Friedberg, Hans-Seemüller Straße nach § 34 Abs. 1 BauGB entsprechend des vorliegenden Bauantrags zu.

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



Sachverhalt:

Der Bauantrag zum Neubau für eine Bäckerei und Gastronomie auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1613/8, 1613/12, 1613/14, 1613/17, 1613/25, 1614/5 und 1614/8 der Gemarkung Friedberg, Hans-Seemüller Straße **der Segmüller Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG** ist am 07.04.2016 im Baureferat eingegangen.

Ihm ist der Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines großflächigen Elektrofachmarktes mit einer Bäckerei und Gastronomie auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1613/12, 1613/14 und 1613/17 der Gemarkung Friedberg, Augsburger Straße vorausgegangen. Der Antrag auf Vorbescheid wurde am 16.10.2014 im Planungs- und Umweltausschuss behandelt; der Ausschuss hat dem Bauvorhaben zugestimmt. Der Vorbescheid wurde am 31.10.2014 erteilt. Anschließend wurde zunächst der Elektrofachmarkt beantragt und genehmigt.

Für das Maß der baulichen Nutzung werden im Vergleich zum Vorbescheid und den bisherigen Baugenehmigungen folgende Werte beantragt:

	GR	GF	Höhe
Vorbescheid mit Bäckerei + Gastronomie	2.962 m ²	3.572 m ²	9,50 m (Attika)/15,00 m (Turm)
Bauantrag Elektrofachmarkt	2.794 m ²	3.078 m ²	9,95 m Attika Dachrahmen
aktueller Antrag mit Elektrofachmarkt und Bäckerei + Gastronomie	3.248 m ²	4.421 m ²	10,10 m Attika 11,10 m westl. Gestaltung 13,10 m rückversetzter Technikbau
ToysRus	2.305 m ²	2.453 m ²	7,50 m
Schuh Schmid	3.140 m ²	5.165 m ²	9,40 m (Attika)

Die Grund- und Geschossflächen haben sich deutlich erhöht, befinden sich jedoch aus Sicht der Verwaltung noch im Rahmen der vorhandenen Nutzungen. Zwar wird die Grundfläche der im direkten Umfeld vorhandenen Bebauungen um 108 m² gegenüber dem jetzigen „Schuh-Schmid-Gebäude“ überschritten, die Geschossfläche liegt jedoch noch sehr deutlich unter der dortigen Geschossfläche.

Die im Vergleich zum Vorbescheid vergrößerte Grundfläche führt nun jedoch dazu, dass die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche im Westen (Abrundung) um bis zu 7m und im Süden in einer Dreiecksfläche um bis zu 8 m überschritten wird. Aus Sicht der Verwaltung ist diese Überschreitung gerade in diesem Bereich als geringfügig zu betrachten und spricht nicht gegen eine Genehmigungsfähigkeit auf Basis des § 34 BauGB. Das Bauvorhaben nähert sich durch diese westliche Ausdehnung zudem aber auch der westlichen Flutmulde. Inwiefern Auswirkungen auf diese bestehen wird im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Prüfung noch zu klären sein. Für die Verwaltung ist die klare Prämisse, dass ein vollständiger Funktionserhalt selbstverständlich sichergestellt sein muss.



Im Vergleich zum Vorbescheidsantrag wurde bereits für den Elektrofachmarkt die Attikahöhe von 9,50 m auf 9,95 m erhöht, das Gebäude aber 60 cm tiefer angesiedelt wird, was den tatsächlich vorhandenen Höhen in diesem Bereich entsprach. Die absolute Höhe in m über NN wurde somit im Vergleich zum Vorbescheid sogar unterschritten. Der Elektrofachmarkt wurde plankonform errichtet.

Im Rahmen des Vorbescheids war noch ein turmartiger Vorbau mit ca. 15 m Höhe geplant. Dieser Vorbau hat sich nun deutlich reduziert und erreicht max. 13,10 m im zurückversetzten Technikaufbaubereich.

Allerdings wurde die Nutzung des Dachgartens im Vergleich zu den bisherigen Genehmigungen deutlich intensiviert. Hier wird noch eine Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde eingeholt um die Genehmigungsfähigkeit (ggf. mittels notwendiger schalltechnischer Untersuchung) näher zu prüfen. Dies kann zwar noch bauordnungsrechtlich Einfluss auf die Genehmigungsfähigkeit nehmen, nicht jedoch für die planungsrechtliche Zulässigkeit die heute zu beschließen ist. Dazu sind keine negativen Gesichtspunkte erkennbar, weshalb der Bauantrag planungsrechtlich nach § 34 Abs. 1 BauGB genehmigungsfähig ist. Die Zustimmung ist zu erteilen.

- Anlagen:
1. gezeichneter Lageplan, Maßstab 1:1.000
 2. Grundriss Obergeschoss mit Dachterrasse, o.M.
 3. Schnitte, o.M.
 4. Ansichten, o.M.