



Beschlussvorlage 2016/359	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauordnung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	09.11.2016	öffentlich

F -2016/170: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten mit Garagen und Carports auf dem Grundstück Flur-Nr. 1065/27 der Gemarkung Friedberg, Pius-Häusler-Str. 7

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten mit Garagen und Carports auf dem Grundstück Flur-Nr. 1065/27 der Gemarkung Friedberg, Pius-Häusler-Str. 7, nach § 34 Abs. 1 BauGB zu.

Alternative:

Die Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich:

.....
.....

mit der Zielsetzung:

.....
.....

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



Sachverhalt:

Der Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten mit Garagen und Carports auf dem Grundstück FINr. 1065/27 der Gemarkung Friedberg, Pius-Häusler-Str. 7 **der Lindermeir Bau GmbH, Aindling** ist am 02.09.2016 im Baureferat eingegangen.

Es ist geplant, das bislang freie Gartengrundstück mit einer neuen Zufahrt von der Wulfertshäuser Straße her zu erschließen. Das Grundstück befindet sich im Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB müssen sich Bauvorhaben u.a. nach dem Maß der baulichen Nutzung in den Zusammenhang der Umgebungsbebauung einfügen.

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 gerade noch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und somit die Vorgaben des § 34 Abs. 1 BauGB noch als erfüllt gelten.

Im Einzelnen:

Grundfläche (GR):

Das Bauvorhaben soll mit einer GR von 225 m² errichtet werden.

Die Wohnanlage Lehleweg 14-14b im Süden besitzt eine GR von 252 m², das Gebäude Josef-Baumann-Str. 2 im Norden eine GR von ca. 260 m².

Geschossfläche (GF):

- Das Bauvorhaben soll mit einer GF von 573 m² errichtet werden.
- Die beiden direkt im Nordosten angrenzenden Doppelhaushälften Pius-Häusler-Str. 7 und 9 besitzen jeweils eine GF von 252 m², bei gemeinsamer Betrachtung als Doppelhaus käme man daher auf 504 m² GF.
- Das Gebäude Josef-Baumann-Str. 2 im Norden besitzt eine GF von ca. 520 m².
- Die Wohnanlage Lehleweg 14-14b im Süden besitzt eine GF von 504 m², da sie nur mit zwei Vollgeschossen mit Satteldach errichtet wurde. Allerdings wäre hier zu berücksichtigen, dass bei einer Neubebauung des Grundstücks nach den Festsetzungen des dort gültigen Bebauungsplanes (s. Anlage 5) ein deutlich größeres Gebäude zulässig wäre. Diese künftige Bebauung ist bei der Betrachtung der Genehmigungsfähigkeit des zu beurteilenden Bauvorhabens aber nicht rechtlich relevant.
- Das – allerdings schon deutlich weiter südlich befindliche - neue 6-Familienhaus, Lehleweg 8, darf laut Bebauungsplan eine max. GF von 670 m² besitzen, die auch ausgeschöpft wurde.

Damit liegt die geplante GF um ca. 53 – 69 m² höher als die größten bereits vorhandenen (mit Ausnahme des Lehleweg 8).

Ansonsten liegen die Geschossflächen der weiteren Umgebungsbebauung deutlich unter dem geplanten Neubau. Es ist rechtlich streitbar, ob das Gebäude Josef-Baumann-Str. 2 bereits einen Ausreißer darstellt, der bei dieser Betrachtung des Einfügungsgebots unberücksichtigt bleiben müsste und ob das Gebäude Lehleweg 8 wegen seiner Entfernung überhaupt noch in



die Betrachtung einzubeziehen ist. Würden beide Gebäude nicht dazu gerechnet werden müssen, würde sich der Neubau hinsichtlich der GF jedenfalls nicht einfügen. Bei Berücksichtigung aller genannten Geschossflächen ist im Ergebnis festzustellen, dass der Neubau versucht, das Maximum an Geschossfläche zu erreichen, das wohl nach § 34 Abs. 1 BauGB gerade noch vertretbar sein wird.

Höhe und Geschossigkeit:

Durch das geplante Flachdach wird die absolute Höhe der Umgebungsbebauung aufgenommen oder unterschritten.

Allerdings soll das Gebäude mit 3 Vollgeschossen (zwei Geschosse + zurückversetztes Penthouse) errichtet werden, in der Umgebung sind jedoch max. zwei Vollgeschosse vorhanden. Zu Gute zu halten ist dem Neubau dabei, dass das Penthouse an allen vier Seiten (bis auf die Treppenanlage im Norden) zurückversetzt werden soll und damit die Wirkung des 3. Vollgeschosses nicht vollständig durchschlägt. Im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB kommt es auf das rein rechnerische Vorliegen eines Vollgeschosses für die Frage des Einfügens nicht an. Maßgebend ist allein, wie viele Geschosse das Gebäude in Relation zur Umgebung aufweist. Angesichts der auf allen vier Seiten zurückversetzten Planung wirkt das Penthouse hinsichtlich seiner Geschossigkeit vergleichbar einem bewohnten Dachgeschoss beim Satteldach und fügt sich folglich hinsichtlich dieses Kriteriums nach Auffassung der Verwaltung ein. Aber auch diese optische Beurteilung ist freilich streitbar.

Ergebnis:

Aus Sicht der Verwaltung kann man zu dem Ergebnis gelangen, dass sich das Bauvorhaben angesichts der Rückversetzung des 3. Geschosses und der nicht übermäßig größeren GF als die Josef-Baumann-Str. 2 gerade noch in die nähere Umgebung einfügt und damit genehmigungsfähig nach § 34 Abs. 1 BauGB ist.

Sollte dieser Betrachtung nicht gefolgt werden, müsste die Einleitung einer Bauleitplanung und der Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB erfolgen. Dabei wäre zu definieren, welcher Bereich überhaupt überplant werden soll und welche Planungsziele für den Bebauungsplan bestehen.

Die Erschließung des Grundstücks soll über die Wulfertshauer Straße erfolgen. Die Zufahrt liegt relativ nahe am Kreuzungsbereich zur B 300, auch die Einsehbarkeit in die Wulfertshauer Straße ist nicht ideal. Allerdings handelt es um die Erschließung eines einzelnen Grundstücks. Darüber hinaus besteht schon heute dort eine Zufahrt. Insofern wird die generelle Erschließbarkeit des Grundstücks an dieser Stelle zu bejahen sein.

Für das Bauvorhaben wären nach der Garagen- und Stellplatzsatzung für die 5 Wohneinheiten auch 5 Stellplätze nachzuweisen, was in dieser Form auch erfolgt. Ein ggf. tatsächlich höherer Bedarf kann weder auf dem Baugrundstück noch in der unmittelbaren Umgebung auf den öffentlichen Verkehrsflächen gedeckt werden, was allerdings auch baurechtlich nicht aufgreifbar ist.

Darüber hinaus wurde auch die Untere Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg aufgrund der Lage an der Wulfertshauer Straße sowie der Nähe zur B 300 beteiligt. Deren Stellungnahme steht noch aus. Die Auflagen oder Einwände wären dann noch in die



Planung einzuarbeiten, wobei aus Sicht des Baureferats hierzu keine grundsätzlichen Bedenken bestehen werden.

- Anlagen:
1. Lageplan, M: 1:1.000
 2. Luftbild-Schrägaufnahmen aus Nord und Süd
 3. Ansichten, o.M.
 4. Freiflächengestaltungsplan, o.M.
 5. Auszug 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 37, o.M.