



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2016/361</b>	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauordnung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
<b>Planungs- und Umweltausschuss</b>	<b>09.11.2016</b>	<b>öffentlich</b>

**V -2016/016: Neubau einer Wohnanlage mit 22 Wohnungen und einer Tiefgarage sowie Neubau Penthouse auf bestehendem Gebäude, Flur-Nr. 2444/12 der Gemarkung Friedberg, Metzstr. 22f**

**Beschlussvorschlag:**

Nach Diskussion und Meinungsbildung

<b>anwesend:</b>	<b>für den Beschluss:</b>	<b>gegen den Beschluss:</b>
------------------	---------------------------	-----------------------------



### **Sachverhalt:**

Der Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Wohnanlage mit 22 Wohnungen und einer Tiefgarage, sowie Neubau Penthouse auf bestehendem Gebäude auf dem Grundstück FINr. 2444/12 der Gemarkung Friedberg, Metzstr. 22f **der Staudinger Besitzgesellschaft mbH, Augsburg** ist am 21.09.2016 im Baureferat eingegangen.

Es ist geplant, die südlich auf dem Grundstück befindliche Gewerbehalle zu beseitigen und dort eine Wohnanlage zu errichten. Das bestehende nördliche Gebäude soll um ein Penthousegeschoss erhöht werden. Insgesamt sollen 22 Wohneinheiten, sowie im Bestandsgebäude eine Bäckerei im Erdgeschoss und Büro/Praxisräume o.ä. im 1. Obergeschoss entstehen.

Das Grundstück befindet sich im nicht überplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Um das Grundstück herum befinden sich jedoch diverse Bebauungspläne mit unterschiedlichen Festsetzungen (s. Anlage 2).

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

Dieses Einfügungskriterium kann die beantragte Planung nur einhalten, wenn man die nordöstlich befindliche Wohnanlage Metzstr. 50-58, Flur-Nr. 680/8 als maßstabbildende Bebauung heranzöge. Dann wäre das Vorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig. Allerdings stellt diese Wohnanlage wohl einen – zwar mittels Bebauungsplan zulässigen – Ausreißer im gesamten umliegenden Gebiet dar, mit der Folge, dass sie dann nicht zu berücksichtigen wäre. In diesem Fall würde sich das Vorhaben nicht einfügen und wäre abzulehnen. Eine eindeutige rechtliche Beurteilung gestaltet sich schwierig, wengleich aus Sicht der Verwaltung die Wohnanlage tendenziell eher ein Ausreißer ist.

Andererseits wurde der Bereich schon bei den früheren Bebauungsplanaufstellungen außen vor gelassen, gerade weil sich baulicher Bestand darauf befand, der schon damals nicht sinnvoll in die jeweiligen Gebiete einzuordnen war. Auch bestand bislang keine Notwendigkeit einer Ordnung des Bereichs. Diese Situation hat sich mit der Einreichung des Bauantrags geändert. Insofern kann auch die Haltung vertreten werden, dass nun für das Grundstück und ggf. die westlich angrenzenden Bereich Planungsbedarf besteht, um die zukünftigen Nutzungen sowie die zukünftig möglichen baulichen Anlagen zu fixieren. Da sich allerdings baulicher Bestand auf dem Grundstück befindet, der auch mit dem vorliegenden Antrag erhalten bleiben soll, wird auch im Rahmen eines Bebauungsplanes wohl nur eine einvernehmliche Lösung mit dem Bauherrn sinnvoll möglich sein, ggf. über einen Vorhaben- und Erschließungsplan. Aus rechtlicher Sicht, sowie aus Sicht der Genehmigungsbehörde wäre es sinnvoll, die strittigen Fragen abschließend zu fixieren. Das Vorhaben stellt sich zudem hinsichtlich seiner Nutzungen Café/Büro/Praxen/Wohnen auch für die ansässige Wohnbevölkerung als sinnvolle Ergänzung dar.

Die unterschiedlichen Optionen sollen in der Sitzung diskutiert und anschließend entsprechend beschlossen werden.

**Anlagen:** 1. Amtlicher Lageplan mit Darstellung des Vorhabens, Maßstab 1:1.000



2. Lageplan mit farblicher Markierung der umliegenden Bebauungspläne
3. Fragen zum Vorbescheid
4. Ansichten
5. Erdgeschoss mit Außenanlagen