



Beschlussvorlage 2016/413	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauordnung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	15.12.2016	öffentlich

Vorbescheidsantrag des Herrn Franz Mayr auf Abbruch des Wohngebäudes mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Garage/Carports auf den Grundstücken Flur-Nrn. 443/0 und 445/0 der Gemarkung Friedberg, Unterm Berg 12.

Beschlussvorschlag:

1. Der Antrag auf Vorbescheid wird abgelehnt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt bis zur nächsten Sitzung Planungsziele für einen möglichen Bebauungsplan zu erarbeiten und dem Planungs- und Umweltausschuss zur Diskussion und Beschlussfassung vorzulegen.

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



Sachverhalt:

Am 22. September 2016 ging bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Friedberg ein **Vorbescheidsantrag** des Herrn Franz Mayr auf Abbruch des Wohngebäudes mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Garage/Carports auf den Grundstücken Flur-Nrn. 443/0 und 445/0 der Gemarkung Friedberg, Unterm Berg 1 ein.

Auf den Grundstücken bestehen derzeit ein landwirtschaftliches Wohngebäude mit einer Firsthöhe von 11,44 m (E+I+D) und landwirtschaftliche Nebengebäude. Diese Gebäude sollen vollständig entfernt werden.

Im nördlichen Grundstücksbereich ist ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten und einer Länge von 35,00 m und einer Breite von 10,00 m mit E+II+D geplant. Dieses Gebäude soll an den Traufseiten 9,72 m und am First 14,715 m hoch sein. Dazu sind westlich des Mehrfamilienhauses 3 Carports und östlich davon 9 Carports mit einer baulichen Verbindung zum Hauptgebäude geplant. Bei Realisierung würde damit im Bereich entlang der Augsburgs Straße eine durchgängige Riegelbebauung entstehen.

Im südöstlichen Grundstücksbereich ist ein Zweifamilienhaus mit einer Länge von 13,00 m (incl. erdgeschossiger Anbau im Nordwesten) und 8,00 m Breite mit E+I+D vorgesehen. Dazu sollen im Südosten des Gebäudes 2 Garagen angebaut werden.

Als **Fragen** wurden die Folgenden gestellt:

1. Fügen sich die geplanten Gebäude nach § 34 BauGB ein?
2. Sind die geplanten Gebäude so genehmigungsfähig?

Nach **§ 34 Abs. 1 BauGB** sind als Beurteilungsgrundlage für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung u.a. Art und Maß der baulichen Nutzung zu prüfen. Darüber hinaus darf auch das Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt sein. Das Bauvorhaben stellt sich vor diesem Hintergrund **aus Sicht der Bauaufsichtsbehörde als nicht genehmigungsfähig** dar.

Das Vorhaben liegt in einem Bereich, in dem der rechtsgültige Flächennutzungs- und Landschaftsplan ein Mischgebiet darstellt. Wohnen und Gewerbe müssen in einem solchen Gebiet in einem ausgewogenen Verhältnis stehen, keine der Nutzungsarten darf ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen.

Tatsächlich sind in dem Bereich „Unterm Berg“ als Gewerbebetriebe heute bereits nur noch die Bennomühle, ein Versicherungsbüro und eine Gaststätte vorhanden. Ein Hinzutreten reiner Wohnbebauung würde das Gebiet zu einem Wohngebiet kippen lassen. Dies hätte nachträgliche immissionsschutzfachliche Anforderungen für die bestehenden Betriebe zur Folge. **Das Bauvorhaben fügt sich daher bereits nach der Art der Nutzung nicht ein** und verletzt darüber hinaus das Gebot der Rücksichtnahme.

Auch aufgrund des geplanten Maßes der baulichen Nutzung ist das Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig. Das Mehrfamilienhaus soll als E+II+D-Gebäude mit einer Firsthöhe von 14,715 m errichtet werden. In der näheren Umgebung gibt es kein auch nur annähernd vergleichbares Gebäude.

Die höchsten Gebäude in der näheren Umgebung sind:



- Unterm Berg 4, Firsthöhe 11,35 m, E+I+D
- Unterm Berg 15 und 15 a, Firsthöhe 11,40 m, E+I+D
- Unterm Berg 40, Firsthöhe 11,30 m, E+I+D
- Augsburg Str. 1, Firsthöhe 11,50 m, E+I+D
- Augsburg Str.4, Firsthöhe 12,00 m E+I+D
- Austra. 1, Firsthöhe 12,00 m E+I+D.
- Das Mühlengebäude Ziegenaus ist bei dieser Beurteilung nicht zu berücksichtigen. Das Gebäude hat, bedingt durch seine gewerbliche Nutzung, eine Firsthöhe zwischen 14,50 m und 15,50 m. Es ist hier aber baulich als Ausreißer zu werten. Das Wohnhaus selbst fügt sich in die nähere Umgebung ein.
- Auch das Nebengebäude Unterm Berg 1 weist ein hohes Firstmaß auf (ca. 13,00 m). Das Nebengebäude mit Mansarddach wurde aber landwirtschaftlich genutzt und ist wegen der unterschiedlichen Höhen in diesem Bereich nicht mit dem Neubauvorhaben vergleichbar.

Das geplante Bauvorhaben übersteigt die in der näheren Umgebung vorhandenen, dargelegten höchsten Gebäude um ein zusätzliches Geschoss und weist einen 2,71 m höheren First auf. Der durch die Umgebungsbebauung vorgegebene Rahmen wird dadurch in einem Maße überschritten, das bodenrechtliche Spannungen hervorruft. Ein Einfügen nach § 34 Abs. 1 BauGB im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung ist daher nicht gegeben.

Auch aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen Einwände gegen die derzeitige Planung. Mit Stellungnahme vom 1.12.2016 führte das Landratsamt Aichach-Friedberg aus, dass eine Mischung mit gewerblicher Nutzung statt näher rückender alleiniger Wohnbebauung wünschenswert sei.

Darüber hinaus bestehen **auch aus Sicht der Stadt Friedberg als Trägerin der Planungshoheit Bedenken** gegen das Vorhaben.

Eine reine Wohnnutzung steht im **Widerspruch zu den Zielsetzungen des Sanierungsgebietes „Unterm Berg“**, das mit Beschluss des Stadtrats vom 17.11.2016 festgelegt wurde.

Die vorbereitende Untersuchung des Planungsbüros Umbau Stadt, Weimar, vom 31.10.2016 bezieht sich auf eine „betriebsame Mischung“ in diesem Gebiet, in dem neben Wohnen auch immer eine Gewerbeausübung möglich sein müsse. Im Rahmen der städtebaulichen Leitlinien und Zielsätze sollen in dem „**gemäßigten**“ **Mischgebiet** Flächen geboten werden, die junge Firmen und „kreative Berufe“ ins Quartier holen. Dies sei, so Umbau Stadt, „der Schlüssel, die nach wie vor bestehende Widmung des Quartiers als Mischgebiet mit Leben zu füllen“.

Darüber hinaus sollen „**Ergänzungen im Bestand kontextverträglich**“ **gestaltet** werden. Das Gebiet hat eine „Siedlungsstruktur und eine Bauweise, die als Anhaltspunkt für das [weitere] Bauen gilt, dies bezieht sich u.a. auf das Maß der baulichen Nutzung, die städtebauliche Dichte, die Gebäudekubatur, auf Dachform und Leitmaterialien“. Angrenzend an das Grundstück des Antragstellers liegt der „historische Kern“ des kleinteiligen Quartiers „Unterm Berg“. Hier haben die Satteldachgebäude max. 2 Geschosse - bis auf den „Ausreißer“ Wirtschaftsgebäude Bennomühle - und nur wenig bzw. gar keine unbebauten Bereiche. Bei Abriss und



Neubebauung soll als weiteres Sanierungsziel die **kleinteilige Struktur der umliegenden Wohnbebauung** als Vorgabe **erhalten** werden.

Das geplante Vorhaben widerspricht diesen Zielen. Vorliegend wurde lediglich Wohnen geplant. Das Mehrfamilienhaus soll 3 Geschosse zuzüglich Dach erhalten. Von der Größe der Gebäudekubatur gibt es unter Berücksichtigung der Hauptnutzungen in der näheren Umgebung kein vergleichbar großes Gebäude. Auch aufgrund der großen Kubatur entsteht zudem eine starke Riegelwirkung des Mehrfamilienhauses direkt im Eingangsbereich der Augsburgers Straße in die Altstadt von Friedberg, die der bisherigen kleinteiligen Siedlungsstruktur widerspricht.

Um diesen Entwicklungen entgegen zu wirken wäre grundsätzlich die Aufstellung eines Bebauungsplans das geeignete Mittel.

Auch aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist wird ein Bebauungsplan empfohlen. Dies führt das Landratsamt in seiner Stellungnahme vom 1.12.2016 aus. Die bestehende Lärmquelle Augsburgers Straße mit 1000 täglichen Fahrzeugbewegungen, sowie die noch bestehenden gewerblichen Nutzungen (u.a. Ach-Stüberl, Mühle Ziegenaus) erfordern vor diesem Hintergrund möglichst hohe und lange Baukörper entlang der Augsburgers Straße, um die Hinterliegerbebauung zu schützen. Zudem sei eine Mischung mit gewerblicher Nutzung wünschenswert.

Ergebnis:

Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß baulicher Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB) und ist aus diesem Grunde nicht genehmigungsfähig. Es ist daher abzulehnen.

Ebenso steht es im Widerspruch zu den Sanierungszielen des festgelegten Sanierungsgebietes „Unterm Berg“.

Um ein umgebungsverträgliches Bauvorhaben zu schaffen, das gleichermaßen mit den Sanierungszielen und den immissionsschutzfachlichen Anforderungen vereinbar ist, wäre grundsätzlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine sinnvolle Möglichkeit. Gleichzeitig stellt ein solches Planungsverfahren sicher kein einfaches Unterfangen dar und würde auch eine mögliche Bebauung verzögern.

Die Verwaltung schlägt daher vor, bis zur nächsten Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses einige wichtige Planungsziele für einen möglichen Bebauungsplan zu erarbeiten (z.B. Festsetzung eines Mischgebiets, der Lage der Baukörper, des Maßes der baulichen Nutzung – insbesondere die Höhe). Diese können dann in der Sitzung diskutiert und als Planungsziele beschlossen werden. Sofern der Antragsteller seinen vorliegenden Antrag auf Vorbescheid zurücknimmt und die dann beschlossenen Planungsziele in seiner weiteren Planung beachtet, könnte dann auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes verzichtet und schnelleres Baurecht geschaffen werden. Andernfalls kann unverzüglich die Aufstellung eines Bebauungsplanes samt Veränderungssperre in die Wege geleitet werden.

Anlagen:

1. Lageplan M 1:1000
2. Luftbild M 1.1000
3. Gezeichneter Lageplan 1:1000
4. Lageplan geplante Neubebauung 1:500

