



Beschlussvorlage 2017/270	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	05.10.2017	öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/III zum Neubau einer Wohnanlage mit 15 Wohnungen und Tiefgarage sowie Umbau eines Geschäftshauses mit Büros im Erd- und Obergeschoss und einer Penthouse-Wohnung südlich der Metzstraße und westlich des Mittleren Lechfeldweges in Friedberg-West
- Diskussion der weiteren Vorgehensweise -

Beschlussvorschlag:

nach Diskussion

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



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlung zur Aufstellung eines vorhabenbez. Beb.Planes	09.11.2016 PUA
Aufstellungsbeschluss	08.12.2016 STR
Empfehlung zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses und Entwurfsanerkennung	04.05.2017 PUA
Änderung des Aufstellungsbeschlusses	01.06.2017 STR
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	02.06. – 07.07.2017
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	21.06.2017 Stabo
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	21.06. – 21.07.2017
Informationsveranstaltung	03.07.2017

Im Aufstellungsverfahren wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit durchgeführt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung fand auch eine Informationsveranstaltung im Gehörlosenzentrum statt, die mit rund 60 Bürgern gut besucht war. Im Nachgang der Veranstaltung gingen die beiliegenden Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. In den Stellungnahmen wird insbesondere die Dichte und Massivität der geplanten Bebauung kritisiert. Es geht dabei v.a. um die Grundflächenzahl (**GRZ**), die Geschossflächenzahl (**GFZ**) die absoluten Grundflächen (**GR**) und Geschossflächen (**GF**) sowie die Zahl der Vollgeschosse und der Wohneinheiten. Aus der Behördenbeteiligung sind keine nennenswerten Stellungnahmen eingegangen.

In der heutigen Sitzung soll die weitere Vorgehensweise diskutiert werden. Dazu wurden die folgenden Schritte und Überlegungen angegangen:

Im Nachgang der Beteiligung hat der Entwurfsverfasser die Umgebung untersucht.



In der folgenden Tabelle sind die festgesetzten bzw. sich ergebenden Kennwerte für die vorhandenen Bebauungspläne (s. Anlage 2) aufgezeigt:

	BP 2/I Süden + Westen	BP 2 Osten	BP 2 Nordost	BP 2 Nord - MI1 (Gew.)	BP 2 Nord – MI 2 (Wohn)	VEP
GRZ	0,35	0,4	0,4	0,6	0,6	0,5
GFZ	0,55	0,8	0,8	1,2	1,2	tatsächl. 1,15
VG	II	II	III	III	II	III

In der Anlage 3 sind die vorhandenen **GRZ** in der Umgebung, sowie die geplante GRZ auf dem Baugrundstück aufgezeigt (hier inkl. der Nebengebäude und Zuwegungen). Das geplante Bauvorhaben hält sich dabei durchaus an die vorhandene Struktur. Für den Baukörper selbst ist eine GRZ von 0,5 festgesetzt, in den östlichen und südlichen Wohngebieten gilt 0,35 bis 0,4, im nördlichen Mischgebiet 0,6.

Die **GFZ** ist im Bebauungsplan zwar nicht festgesetzt, betrüge jedoch 1,15. Die GFZ in den Wohngebieten liegt niedriger, im nördlichen MI höher bei 1,2.

Die absolute **GR** würde nach jetzigem Entwurf 1.139 m² betragen. In der Metzstr. 50-58 besteht eine GR von 1.394 m², im MI 2 für Wohnen im Norden wäre eine max. GR von 1.211 m² zulässig, tatsächlich vorhanden sind 757 m². Ansonsten liegen die Grundflächen unter der jetzigen Planung. Im MI 1 (Gewerbe) wären 944 m² zulässig, die Metzstr. 42-46 besitzt 651 m².

Die absolute **GF** würde nach jetzigem Entwurf 2.788 m² betragen. In der Metzstr. 50-58 besteht eine GF von 4.182 m², im MI 2 für Wohnen im Norden wäre eine max. GF von 2.422 m² zulässig, tatsächlich vorhanden sind 1.514 m². Ansonsten liegen die Geschossflächen unter der jetzigen Planung. Im MI 1 (Gewerbe) wären 1.888 m² zulässig, die Metzstr. 42-46 besitzt 1.301 m².

Die Zahl der **Vollgeschosse** ist nun mit drei festgesetzt. Im gewerblichen MI im Norden und im nordöstlichen Bebauungsplan (Metzstr. 50-58) sind ebenfalls drei Vollgeschosse zulässig bzw. vorhanden.

Mögliche Reduzierung des Baukörpers:

Mit dem Bauherrn wurde auch über eine mögliche Reduzierung des Baukörpers diskutiert. Der Bauherr hat dazu den in Anlage 4 aufgezeigten Vorschlag unterbreitet. Dabei würde vom südlichen Baukörper im oberen Penthousegeschoss eine Wohnung entfallen und das Geschoss von Westen nach Osten zurückversetzt werden, sodass eine nach Westen hin abfallende Bebauung entstehen würde, die sich im Hinblick auf den dortigen Bestand besser einfügen soll.

Eine Umplanung wie in einigen Stellungnahmen sogar zeichnerisch vorgeschlagen lehnt der Bauherr allerdings ab, da das Bestandsgebäude in jedem Fall erhalten werden soll, was mit diesem Vorschlag nicht nötig wäre.

