Beschlussvorlage 2017/346	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauordnung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	**09.11.2017**	**öffentlich**

V -2017/009: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von vier Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Flur-Nr. 25 der Gemarkung Derching, Bgm.-Schlickenrieder-Str. 9

Beschlussvorschlag:

Alternative 1:
Der Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag zum Neubau von vier Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Flur-Nrn. 25 der Gemarkung Derching, Bgm.-Schlickenrieder-Str. 9 nach § 34 Abs. 1 BauGB zu.

Alternative 2:
Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Flurnummern

……..……..der Gemarkung Derching im Stadtteil Derching

mit dem Ziel ……..……

……

Gleichzeitig wird dem Stadtrat der Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB empfohlen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:

Vorlagennummer: 2017/346

Sachverhalt:

Anfang 2016 wurde im Planungs- und Umweltausschuss über einen Bauantrag zum Neubau von zwei Wohnhäusern mit Carports auf den Grundstücken Flur-Nrn. 22 und 22/2 der Gemarkung Derching, Bgm.-Schlickenrieder-Str. 15 diskutiert (Az. F -2015/237, zuletzt Vorlage 2016/083).

Nach den folgenden Planänderungen wurde der damaligen Planung zugestimmt:

- Zahl der Wohneinheiten nur 10 statt 14 (2 x 5)
- Satteldach mit 3 Vollgeschossen (II+D)
- Grundfläche 20 x 11 m statt 20 x 13,50 m
- Geschossfläche 1.392 m² statt 1.485 m²
- Wohnfläche 985 m² statt 1.190 m²
- Stellplätze 12 statt 16

Auf dieser Basis wurde der damalige Antrag auch genehmigt, wobei die Geschossfläche sogar nur noch 1.368 m² betrug, die Grundfläche sich indessen durch Einbau von Erkern geringfügig erhöhte.

Nun liegt dem Baureferat ein Antrag auf Vorbescheid [redacted] vor, der die landwirtschaftlichen Nutzungen auf dem Grundstück Flur-Nr. 25 der Gemarkung Derching aufgibt und stattdessen neben dem verbleibenden Wohnhaus zusätzlich vier Mehrfamilienhäuser errichten möchte.

Die Behandlung dieses Bauantrages (Az. V -2017/009) erfolgt auf Grundlage von § 11 Abs. 1 Nr. 2 b) der Geschäftsordnung für den Stadtrat Friedberg, da sich das Bauvorhaben auf das Ortsbild der Ortsmitte von Derching auswirkt.

Für den Bereich des Grundstücks gibt es keinen Bebauungsplan, womit die Neubebauung nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist. Nach § 34 Abs. 1 BauGB müssen sich Bauvorhaben nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, sowie der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll in den Zusammenhang der Umgebungsbebauung einfügen.

Die Wohnhäuser sind nach der Art der baulichen Nutzung im vorliegenden Dorfgebiet realisierbar. Sie sollen in der vorhandenen offenen Bauweise errichtet werden. Auch die überbaubaren Grundstücksflächen geben keinen Anlass zu Bedenken.

Bei der Beurteilung des **Maßes der baulichen Nutzung** sind insbesondere die Grund- und die Geschossflächen, sowie die Höhe baulicher Angaben maßgeblich. Die Verwaltung hat diese Vorgaben geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass sich das heute vorliegende Konzept in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und somit die Vorgaben des § 34 Abs. 1 BauGB erfüllt sind.
Dabei ist nicht auf die Nutzdichte abzustellen, sondern auf die Gebäudehülle. Dies bedeutet, dass die vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude mit ihren Flächen vollumfänglich zu berücksichtigen sind, unabhängig von der Frage der Intensität oder des Umfangs ihrer jeweiligen Nutzungen.
Die einzelnen Parameter stellen sich wie folgt dar:

Höhe:
Die Höhe der beantragten Gebäude soll ca. 11,40 m betragen, Dabei sind 3 Vollgeschosse mit Satteldach geplant (E+1+D). In der Umgebung ist diese Höhe durchaus vorhanden, die o.g. Wohnhäuser aus 2016 besitzen eine Höhe von 12,00 m. Auch 3 Vollgeschosse sind vorhanden.
Grundfläche:
Es soll eine Grundfläche von 4 x 240 m² errichtet werden. Auch dieses Maß wird durch die vorhandene Bebauung teilweise deutlich überschritten. Die Wohnhäuser aus 2016 besitzen eine Grundfläche von je 220 m².
Geschossfläche:
Es soll eine Geschossfläche von 4 x 720 m², insgesamt also 2.880 m², errichtet werden.
Die Wohnhäuser aus 2016 besitzen eine Geschossfläche von je 684 m², insgesamt also 1.368 m².
Auf dem Grundstück Flur-Nr. 8, Bgm.-Schlickenrieder-Str. 22 beträgt die Grundfläche der zusammenhängenden Bebauung bereits 1.160 m²; zzgl. dem Obergeschoss des Wohnhauses (140 m²) wird eine Geschossfläche erreicht, die die geplante Geschossfläche von zwei der vier Neubauten zusammengerechnet (!) fast erreicht.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Bebauung baurechtlich daher zustimmungsfähig.

Problematisch wird jedoch die Wohndichte gesehen. Je Wohnhaus sollen 8 Wohneinheiten entstehen. Dies wird in der Planung aufgezeigt.
Die Zahl der Wohneinheiten ist jedoch nicht Gegenstand einer Prüfung nach § 34 Abs. 1 BauGB. Eine Genehmigung kann aus diesem Grunde damit nicht abgelehnt werden.
Auch würde eine heutige Reduzierung der Wohneinheiten durch den Antragsteller keinen Erfolg bringen. Denn nach Erteilung des Vorbescheides für die Gebäude unter den o.g. Kennwerten, könnte die Zahl der Wohneinheiten später unproblematisch erhöht werden, ohne dass dies baurechtlich zu verhindern wäre.

Sollte die Bebauung städtebaulich nicht im Interesse des Planungs- und Umweltausschusses sein, kann dies aus Sicht der Verwaltung nur über die Einleitung einer Bauleitplanung und den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB erfolgen. Dazu müssten jedoch die Planungsziele der Stadt für dieses Grundstück bzw. auch für die Umgebung deutlich aufgezeigt werden. Außerdem wäre der Geltungsbereich eines solchen Bebauungsplanes festzulegen.

Anlagen:
1. Ansichten, Schnitt des beantragten Vorhabens
2. Lageplan des beantragten Vorhabens, Maßstab 1:400
3. Lageplan der geplanten Bebauungen, Maßstab 1:1.000
4. Luftbild Bestand, Maßstab 1:1.000