

# Bericht

## BP 2/III (VEP) Metzstraße 22f, Friedberg-West

---



Nach der Empfehlung des Planungs- und Umweltausschusses (PUA) vom 09.11.2016 wurde am 08.12.2016 im Stadtrat der Aufstellungsbeschluss für den „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2/III zum Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Café südlich der Metzstraße und westlich des Mittleren Lechfeldweges in Friedberg“ gefasst. Das Bauvorhaben umfasste 22 Wohneinheiten mit Tiefgarage.

Die Ausmaße des Bauvorhabens wurden informell beim „Stammtisch Friedberg-West“ diskutiert und die Einwände dazu im PUA am 04.05.2017 eingebracht. Auch das Gremium betrachtete das vorgeschlagene Maß der baulichen Nutzung teils kritisch. Es wurden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat den Aufstellungsbeschluss vom 08.12.2016 zu ändern und den Bebauungsplan folgendermaßen zu bezeichnen:  
"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".
2. Der - auf Basis der Entwurfsplanung des Architekturbüros Meese, Aichach - vom Büro Schwab Quarg Architekten, Augsburg gefertigte Vorentwurf zum vorhabenbezogenen 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 vom 04.05.2017 mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 04.05.2017 wird anerkannt. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage dieses Entwurfes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine Informationsveranstaltung durchzuführen. Dazu ist eine aussagekräftige Visualisierung vorzulegen, die die Eingliederung in die Umgebung aufzeigt.

In der Sitzung am 01.06.2017 beschloss der Stadtrat die Bezeichnung in "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" zu ändern.

Vom 19.6. bis 21.7.2017 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden die Bürger zudem zu einer Informationsveranstaltung am 3.7.2017 im Gehörlosenzentrum in Friedberg-West eingeladen. Herr Bürgermeister Eichmann, Herr Baureferent Haupt und der zuständige Architekt Herr Meese stellten sich nach der Vorstellung der Planungen anhand von digitalen Visualisierungen den Fragen und Einwänden der etwa 60 Zuhörer.

Die folgenden Kritikpunkte wurden angeführt:

- 3 Vollgeschossen seien zu hoch
- Grünstreifen von Süden her werde nicht weitergeführt
- Geplante Balkone überschreiten Baugrenze
- Zu mächtige Kubatur
- Dachform Flachdach sei unerwünscht
- Zu nahe an Nachbargrundstücken
- Lärm durch TG-Einfahrt
- Verschärfung der Verkehrssituation

In Folge der Veranstaltung wurden Änderungen an der Planung vorgenommen, u.a. die Reduzierung auf 14 Wohneinheiten und das Einrücken des obersten Geschosses um eine Wohnung nach Osten.

Die neuen Planungen wurden am 5.10.2017 dem PUA vorgelegt. Aufgrund der noch nicht zufriedenstellenden Lösung wurde der Tagesordnungspunkt vertagt und Bürgermeister Eichmann schlug vor nochmals das Gespräch mit den Anwohnern zu suchen, um den nachbarschaftlichen Frieden zu erhalten.

Am 21.11.2017 fand daher im Sitzungsraum ein erstes Vermittlungsgespräch statt. Eingeladen waren alle an das Bauvorhaben angrenzenden Nachbarn.

Folgende Punkte wurden diskutiert:

- **Parkplatzsituation:** Der VEP orientiert sich an den Festsetzungen der Bebauungspläne (je nach Quadratmeterzahl der Wohneinheit zwischen 1,5-2 Stellplätzen). D.h. es wird bereits ein höherer Stellplatzschlüssel als in der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg verwendet. Da es oberirdisch im Plangebiet nur wenige Parkplätze gibt, ist anzunehmen, dass die geplante Tiefgarage auch genutzt werde. Es werden 42 Stellplätze geschaffen, davon 13 oberirdisch.
- **Baukörper:** Das geplante Gebäude sei in Bezug auf die Umgebung zu hoch und auch zu nah an den Nachbargrundstücken geplant, es wirke erdrückend. Zudem sei zu bezweifeln, dass die Wohnungen ausreichend belichtet und belüftet seien. Ein Anwohner schlägt eine Bebauung entlang der Metzstraße und dem Mittleren Lechfeldweg vor, sodass der südliche Teil des Grundstücks als Grünfläche dienen kann. Diesem Vorschlag könne nicht nachgegangen werden, da das bereits bestehende Bürogebäude erhalten werden solle. Die Belüftung von Räumen sei heutzutage mechanisch sehr gut lösbar. Herr Bürgermeister Eichmann schlägt vor, den Grünstreifen von Süden her auf dem Grundstück zu verlängern, dann sei ein Gebäude in der jetzigen Breite allerdings nicht möglich.
- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP):** Es wurde kritisiert warum überhaupt die Form eines VEPs gewählt wurde, dies erwecke den Verdacht, dass damit die Festsetzungen der BauNVO (Abstandsflächen) umgangen werden sollen. Es bestehen zwei Möglichkeiten: eine Baugenehmigung nach §34 BauGB oder die Bauleitplanung. Wäre das Bauvorhaben nach §34 BauGB genehmigt worden, dann gäbe es keinerlei Festsetzungen zur Gestaltung. Ein Angebots-bebauungsplan, sei für nur ein Grundstück nicht vorgesehen. Folglich müsste das Plangebiet um die westlich liegenden Reihenhäuser erweitert werden, welche eine sehr dichte Bebauung aufweisen und

vermutlich die Festsetzungen der BauNVO selbst nicht einhalten. Daher erscheine der VEP als sinnvoll, da dieser die Möglichkeit der Regelung biete. Es wird vehement zurückgewiesen, dass die Grundsätze der BauNVO verkannt werden. Es sei hervorzuheben, dass die Bürger durch den VEP miteinbezogen werden können, zudem werde der Bauherr eingeschränkt, da er gezwungen ist, die geplante Bebauung darzulegen und dann auch genauso umzusetzen.

- **Abstandsflächen:** Als Referenzpunkt müsse der höchste Punkt des Gebäudes gelten. In diesem Fall handle es sich nicht um die Dachkante, sondern um das Gelände auf dem Dach. Dadurch müsste die Abstandsfläche von 6 m auf 7 m vergrößert werden. Zudem sind Balkone nicht als untergeordnete Bebauung zu werten und dürften daher die Baugrenze nicht überschreiten.  
Laut Herr Meese werden die Abstandsflächen auf eine Gebäudelänge von 38 m eingehalten.
- **Tiefgarage:** Sei eine Zufahrt der TG nicht auch direkt unterhalb des Gebäudes möglich, um den Lärm zu reduzieren?  
Dies sei schwierig umzusetzen. Zudem bestehen zwei Garagen im Westen, die den Schall abfangen können. Man werde aber weitere Lösungsmöglichkeiten zur Reduzierung der Immissionen durch eine Einhausung oder dergleichen prüfen.
- **Firmensitz:** Sei der Firmensitz bereits in das Plangebiet verlegt worden?  
Der Investor bestätigt dies, weist aber darauf hin, dass es sich um lediglich drei Mitarbeiter handle und dies folglich kein großes Gewerbe darstelle.
- **Verschattung:** Es wird befürchtet, dass durch die Höhe und Massivität des Gebäudes die Nachbargrundstücke im Osten verschattet werden.  
Dies werde anhand von Modellrechnungen überprüft.

Nachdem das Architekturbüro den Auftrag bekommen hatte, die Anregungen zeichnerisch umzusetzen, fand am 22.1.2018 erneut ein Gesprächstermin mit den Nachbarn im Sitzungssaal statt. Es wurden zwei neue Entwürfe vorgestellt. Beim einen wurde das Wohngebäude von 38 m auf ca. 30 m gekürzt, beim anderen wurde das Gebäude mit 38 m Länge um 6 m nach Osten verschoben. In beiden Fällen werde ein Abstand von 12,3 m zum westlichen Nachbarn erreicht. Zudem wurden die Dachüberstände des Flachdaches gekürzt.

- **Abstand:** Der Abstand nach Süden sei unverändert. Die Balkone seien noch immer lediglich 3,5 m von der südlichen Grenze entfernt.  
Die Balkone können noch um 1 m gekürzt bzw. nach Innen verlagert werden.
- **Erschließung des Bürogebäudes:** Ein Nachbar kritisiert die Erschließung über drei Zugänge. Würde einer entfernt werden, könnte der gesamte Gebäuderiegel weiter nach Norden versetzt werden.  
Herr Meese stellt fest, dass eine Reduzierung der Erschließung nicht möglich sei. Zum einen werde das Grundstück geteilt, Büro und Wohnungen müssen getrennt erschlossen werden. Zudem existiere dort eine Brandschutzwand. Das bestehende Bürogebäude soll so erhalten werden, Anfang März zieht dort bereits ein Mieter mit fünf Mitarbeitern ein. Eine weitere Verschiebung des Gebäudes sei zudem aufgrund der Tiefgarage nicht möglich. Wenn ein Teil der Tiefgarage unter einem Gebäude „hervorragt“ entstehen ein großes Risiko der Rissbildung und immense Zusatzkosten. Eine Verkleinerung der Tiefgarage würde zu engen Parkplätzen und Fahrspuren führen.
- **Beschattung:** Das Modell und die Berechnungen hätten gezeigt, dass es für den Nordosten zu keinen großen Auswirkungen kommt. Die Abstandsflächen berechnen sich

nach der Belichtung. Höchstens im Winter, wenn die Sonne im Westen untergeht, werden die Gebäude einen Schatten werfen, aber dieser Fall besteht jetzt bereits durch die Reihenhäuser im Westen.

- **Parkplätze:** Die Anordnung der oberirdischen Stellplätze muss noch diskutiert und auch in Bezug auf die Sicherheit überprüft werden.
- **Tiefgarage:** Die TG-Einfahrt wird bis zu einem gewissen Teil eingehaust. Wie weit die Einhausung bis an die Straße vorgezogen wird, wird noch überprüft. An der Straße halten auch die Doppelgaragen im Westen bereits einiges an Schall ab.
- **Fazit:** Es liegen nun zwei Entwürfe vor (3.+4.), die der Investor mittragen würde. Die Änderungen an der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen: das Dach des Penthouses wurde zurückgesetzt, die Balkone werden um 1 m gekürzt bzw. nach Innen verlegt, es wird angeboten den Geschosswohnungsbau auf 30 m zu verkürzen, das Gebäude hat dann einen Abstand von 12,3 m zur westlichen Grenze. Es wird intern mit Herrn Meese und Herrn Staudinger nochmals geprüft und diskutiert werden, ob ein 8 m-Abstand nach Süden nicht doch irgendwie umsetzbar wäre. Eine übermäßige Verzögerung einer Wohnbebauung ist vom Gremium nicht gewünscht.

Das Verfahren des VEPs wird weiter verfolgt und voraussichtlich auf die Tagesordnung der nächsten PUA-Sitzung am 8.3.18 gesetzt. Wenn die Vorbereitungszeit zu knapp sein sollte, dann in der darauffolgenden Sitzung im Mai.

01.03.2018 FM/LE