Beschlussvorlage 2018/352	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauordnung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	**25.09.2018**	**öffentlich**

F -2018/155 BauQuadrat GmbH - Neubau Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten, FlNr. 720/6, 720/7, Karl-Lindner-Straße

Beschlussvorschlag:

Diskussion und Meinungsbildung

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:

Vorlagennummer: 2018/352

Sachverhalt:

Mit Bauantrag vom 31.8.2018 beantragte die BauQuadrat GmbH den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten auf den FlNr. 720/6 und 720/7, Gem. Friedberg, Karl-Lindner-Straße.

Ein Bebauungsplan existiert nicht, die Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Das Bauvorhaben hat sich folglich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Insbesondere das Maß der baulichen Nutzung ist vorliegend näher zu betrachten:

- Grundfläche 344 m²
- GRZ 0,67
- Geschossfläche 506 m²
- GFZ 0,98
- Vollgeschosse III (II + Penthouse mit Flachdach)

In der Umgebung befindet sich folgende, das Maß der baulichen Nutzung prägende Bebauung:

1. Stefanstraße 31, 33 bzw. 39, 41
    - Mehrfamilienhäuser
    - Grundfläche 279 m²
    - GRZ 0,20
    - Geschossfläche 787 m²
    - GFZ 0,5
    - Vollgeschosse III (Satteldach)
2. Hagelmühlweg 7 und 9
    - Doppelhaus, daher zusammen zu rechnen
    - Grundfläche ca. 294 m²
    - GRZ 0,33
    - Geschossfläche 459 m²
    - GFZ 0,51
    - Vollgeschosse III (Satteldach)
3. Karl-Lindner-Straße 12 und 12a
    - zusammengebaute Mehrfamilienhäuser, daher zusammen zu rechnen
    - Grundfläche 927 m² (einzeln 464 m²)
    - GRZ 0,69
    - Geschossfläche 1477,26 m² (einzeln 739 m²)
    - GFZ 1,10
    - Vollgeschosse III (Satteldach)

4. Hagelmühlweg 10-16

   Die Mehrfamilienhäuser Hagelmühlweg 10-16 sind nach Auffassung der Stadtverwaltung nicht maßstabsbildend, da sie den Beginn einer durch Bebauungsplan entstandenen, deutlich massiveren Mehrfamilienhausbebauung markieren (nach Osten fortsetzend).
   Bei der Festlegung der prägenden Umgebungsbebauung ist es zwar grundsätzlich nicht relevant, ob eine Bebauung durch Bebauungsplan entstanden ist oder auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt wurde. Diese Bebauung übersteigt aber hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die Einfamilien- und Doppelhausbebauung der übrigen Umgebung deutlich und kann aus diesem Grunde bereits nicht prägend für die weitere Entwicklung sein.

   Diese Rechtsauffassung orientiert sich an einer aus Sicht des Baureferats städtebaulich wünschenswerten Nachverdichtung, könnte aber rein juristisch betrachtet sicherlich auch anders vertreten werden. Der Vollständigkeit halber seien daher auch hier die Maßzahlen genannt:

   - Grundfläche 1231 m²
   - GRZ 0,41
   - Geschossfläche ca. 4900 m²
   - GFZ 1,6

Vor dem Hintergrund des in der Umgebung bereits vorhandenen Maßes der baulichen Nutzung gelangt die Verwaltung zu der Auffassung, dass sich das Bauvorhaben noch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Sie empfiehlt daher, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen: ☐ ja ☐ nein

Gesamtkosten:	€	hierauf objektbezogene Einnahmen Rest-Eigenfinanzierung	€ €
Haushaltsmittel			
☐ Mittel vorhanden	☐ Verw.HH HHSt.:		€
	☐ Verm.HH HHSt.:		€
☐ keine Mittel vorhanden oder nur teilweise vorhanden	☐ überplanmäßige Mittelbereitstellung erforderlich in Höhe von: Deckungsmittel:		 € €

Anlagen:

Vorlagennummer: 2018/352

1. Lageplan mit Vorhaben
2. Luftbild Baugrundstück mit näherer Umgebung
3. Eingabeplanung Ansichten
4. Visualisierung Süd-West