



Beschlussvorlage 2018/469	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauordnung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	22.11.2018	öffentlich

V -2018/009 - Wetzel Christian, Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage sowie Neubau eines Mehrfamilienhauses, Afrastraße 53, FINr. 2164/0, Gem. Friedberg

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Umweltausschuss stimmt den beantragten Bauvorhaben zu, was Gebäudehauptkörper des Ein- und Mehrfamilienhauses und Garagen anbelangt.

Die Verwaltung wird zudem beauftragt, in Verhandlungen mit dem Bauwerber die Stellplatz- und Zufahrtsflächen des Mehrfamilienhauses zu reduzieren. Bei Erzielung einer Gesamt-GRZ von 0,67 auf dem Mehrfamilienhausgrundstück wird den Bauvorhaben insgesamt zugestimmt. Sollte dies nicht erzielbar sein, ist das Vorhaben erneut dem Ausschuss vorzulegen.

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



Sachverhalt:

Mit **Antrag vom 12.11.2018** (V -2018/009) beantragte Herr Christian Wetzel die Erteilung eines Vorbescheides für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, sowie eines Mehrfamilienhauses in der Afrastraße 53, FINr. 2164/0, Gem. Friedberg. Die Fragestellung lautet: „Ist die in den Planunterlagen dargestellte **Bebauung bauplanungsrechtlich zulässig?**“

Die Vorhaben sind nach **§ 34 Abs. 1 BauGB** zu beurteilen. Die Bebauung weist folgende **Maßzahlen** auf:

	Einfamilienhaus	Mehrfamilienhaus (fünf Einheiten)
Geschosse	II	II + Penthouse
GR inkl. Terrassen, Garagen	105 m ²	191 m ²
GRZ	0,34	0,34
GF	150 m ²	452 m ²
GFZ	0,48	0,80
Dachform	Flachdach	Flachdach

In einer Entfernung von rund 26 Metern zur Grundstücksgrenze befindet sich das erste Gebäude des Geschosswohnungsbaus westlich der Afrastraße. Die übrige **nähere Umgebung** wird sowohl von Einzel-, als auch Doppel- und Reihenhäusern durchzogen. Es finden sich vereinzelt flache und flachgeneigte Dächer an nicht zum Wohnen genutzten Gebäuden (z.B. Afrastraße 44, THW).

Folgende Vorhaben bilden neben dem Geschosswohnungsbau – dessen prägende Wirkung für das Gebiet östlich der Afrastraße wenigstens streitbar ist – den Rahmen der Umgebungsbebauung:

	Luitpoldstraße 35	Luitpoldstraße 37	Afrastraße 49
Geschosse	II + D	II + D	II + D
GR inkl. Terrassen, Garagen	306 m ²	370 m ²	255 m ²
GRZ	0,28	0,34	0,30
GF	918 m ²	1056 m ²	765 m ²
GFZ	0,83	0,58	0,91
Dachform	Satteldach	Satteldach	Satteldach

Wie ersichtlich bewegen sich die Maßzahlen der beantragten **Gebäudehauptkörper inkl. Garagen** innerhalb des Rahmens des in der Umgebung vorhandenen. Die Bauvorhaben sind also diesbezüglich städtebaulich unbedenklich.

Nicht in die vorstehende Betrachtung der GR/ GRZ einbezogen wurden die **Zufahrtsflächen und Flächen für befestigte oberirdische Stellplätze**.



Die **Gesamt-Grundfläche des Mehrfamilienhauses** erhöht sich inkl. Zufahrt und befestigten Stellplätzen auf 396 m², die Gesamt-GRZ beträgt dann 0,70.

Besonders hervorzuheben ist aber auch bei dieser Betrachtung das Gebäude Luitpoldstraße 37, bei dem große Zufahrtsflächen bereits am Luftbild erkennbar sind. Hier ergibt sich unter Hinzurechnung der versiegelten Zufahrtsfläche eine Gesamt-GR von 708 m² und eine Gesamt-GRZ von 0,64. Auch das THW- und das südlich davon gelegene Gewerbegrundstück weisen einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf.

Um den Versiegelungsgrad auf dem Mehrfamilienhausgrundstück zu begrenzen, schlägt die Verwaltung vor, diesbezüglich mit dem Bauwerber in Verhandlungen zu treten. Ziel ist es, eine Gesamt-GRZ von 0,67 auf dem Mehrfamilienhausgrundstück zu erzielen durch eine Reduktion der Zufahrtsflächen und Flächen für oberirdische Stellplätze. Dann könnte das Gesamtvorhaben auf dem Verwaltungswege genehmigt werden. Entsprechend wurde der Beschlussvorschlag formuliert.

Anlagen:

1. Gezeichnete Lageplan
2. Luftbild
3. Lageplan Neubau 1:200