



Beschlussvorlage 2019/321	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauordnung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	02.10.2019	öffentlich

V -2019/011 Vorbescheidsantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses bzw. zweier Doppelhäuser, FINr. 722/6 und 722/7, Gem. Friedberg, Karl-Lindner-Straße 8

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Bebauungsplan sowie eine Veränderungssperre vorzubereiten.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Baugesuch zurückzustellen, sobald der Bebauungsplanaufstellungsbeschluss im Stadtrat gefasst wurde.

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



Sachverhalt:

Mit Antrag vom 5.7.2019 beantragte [REDACTED] die Errichtung eines Mehrfamilienhauses bzw. zweier Doppelhäuser auf den FINr. 722/6 und 722/7, Gem. Friedberg, Karl-Lindner-Straße 9.

Beurteilt werden soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zweier als Anhang beigefügter Planvarianten. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich 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.

	Variante 1 Mehrfamilienhaus	Variante 2 Doppelhäuser
Traufhöhe	6,50 (9,30)	7,50
Firsthöhe	11,0	10,5
Geschosszahl	III Vollgeschosse (davon oberstes zurückspringend)	II+D (3 Vollgeschosse, 3. Vollgeschoss im DG)
Dachform	Satteldach (auf dem Staffelgeschoss)	Satteldach
Stellplätze	Tiefgarage	oberirdisch
Grundfläche	477,51 m ²	320,88 m ²
Geschossfläche	1157,68 m ²	962,64 m ² (463,5 m ² je Gebäude)
GRZ I	0,34	0,23
GFZ	0,82	0,68

Im Planungsausschuss vom 25.9.2018 wurde die nähere Umgebung bereits ausführlich anlässlich eines Bauwunsches auf der FINr. 720/6 und 720/7, Karl-Lindner-Straße vorgestellt. Auf die in der Vorlage 2018/352 dargestellten Bezugsfälle aus der rechtlich einzubeziehenden näheren Umgebung (Stefanstraße 31, 33 bzw 39, 41/ Hagelmühlweg 7 und 9/ Karl-Lindner-Straße 12, 12a) wird auch hier verwiesen.

Aus Sicht der Verwaltung stellt sich die Planvariante Mehrfamilienhaus jedenfalls städtebaulich nicht als wünschenswert dar, da sie sich von der bisherigen Bebauung entlang der nördlichen Karl-Lindner-Straße massiv unterscheidet. Laut Auskunft des Entwurfsverfassers werden 10 neue Wohneinheiten entstehen. Den Wunsch, die Typologie der Bestandsbebauung zu erhalten, hat der Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung vom 25.9.2018 bereits selbst zum Ausdruck gebracht, in dem er anlässlich eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten die Vorbereitung einer Veränderungssperre und eines Bebauungsplanes beschloss (Vorlage 2018/352). Diese Pläne mussten im Nachgang wegen einer Einigung mit den Bauwerbern nicht weiterverfolgt werden, so dass ein entsprechender Beschluss erneut zu fassen wäre.

Die Planvariante 2 Doppelhäuser stellt sich bauplanungsrechtlich als genehmigungsfähig dar. Sie bringt zwar deutlich weniger städtebauliche Bewegung in das Baugebiet, die Bebauung ist



aber dennoch deutlich massiver als die existierende Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße im nördlichen Bereich. An dieser Stelle ist auch auf eine Gleichbehandlung mit den Bauwerken 720/6 und 720/7 zu verweisen. Genehmigt wurde diesen schließlich ein – gegenüber der eingereichten Planung deutlich kleineres - Doppelhaus, dessen Planung am 8.11.2018 (Vorlage 2018/443) im Ausschuss beschlussmäßig behandelt wurde.

Die Verwaltung empfiehlt daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Veränderungssperre, sowie die Zurückstellung des Baugesuchs.

Anlagen:

1. Gezeichneter Lageplan Variante 1 Mehrfamilienhaus
 2. Luftbildmontage Variante 1 Mehrfamilienhaus
 3. Ansicht Karl-Lindner-Straße Variante 1 Mehrfamilienhaus
 4. Gezeichneter Lageplan Variante 2 Doppelhäuser
 5. Luftbildmontage Variante 2 Doppelhäuser
 6. Ansicht Karl-Lindner-Straße 2 Doppelhäuser
-