



Beschlussvorlage 2020/155	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauordnung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	23.04.2020	öffentlich

V -2020/001 - Vorbescheidsantrag für den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Bauvorhaben Martin-Luther-Straße in Friedberg, FINr. 719/0, Gem. Friedberg

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat lehnt die Erteilung einer Ausnahme von der am 27.11.2019 bekannt gemachten Veränderungssperre betreffend den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 51/VI für alle 3 Fragen des Vorbescheidsantrags für den *Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Bauvorhaben Martin-Luther-Straße in Friedberg*, FINr. 719/0, Gem. Friedberg, Aktenzeichen V -2020/001 ab.

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



Sachverhalt:

Mit Antrag vom 26.11.2019, eingegangen bei der Unteren Bauaufsicht am 9.1.2020, beantragt die [REDACTED] die Erteilung eines Vorbescheides für den *Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Bauvorhaben Martin-Luther-Straße in Friedberg*, FINr. 719/0, Gem. Friedberg. Geplant werden 24 Wohneinheiten.

Folgende Fragen wurden im Rahmen des Antrages gestellt:

- 1. Kann für die in den beigefügten Plänen dargestellte Reduzierung der Abstandsflächen der östlichen Außenwand zum Flurstück 717/7 auf 0,5 x H eine Abweichung in Aussicht gestellt werden?*
- 2. Kann für die in den beigefügten Plänen dargestellte Reduzierung der Abstandsflächen zwischen den geplanten Baukörpern auf dem Flurstück 719 auf 0,4 x H eine Abweichung in Aussicht gestellt werden?*
- 3. Fügt sich das in den beigefügten Plänen dargestellte Vorhaben nach dem Maß der Nutzung (§ 34 Abs. 1 BauGB) in die in der näheren Umgebung vorhandene Bebauung ein?*

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich (noch) nach § 34 BauGB. In der Sitzung des Stadtrates vom 20.11.2019 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet östlich und westlich der nördlichen Karl-Lindner-Straße, südlich der Martin-Luther-Straße und nördlich des Hagelmühlweges beschlossen. Der Umgriff umfasst u.a. das Baugrundstück. Zeitgleich wurde eine Veränderungssperre für das gesamte Plangebiet beschlossen, welche am 27.11.2019 bekannt gemacht wurde.

Folgende Planungsziele gehen aus dem genannten Aufstellungsbeschluss hervor:

- *Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vor dem Hintergrund städtebaulicher Fehlentwicklungen verursacht durch von verschiedenen Seiten geäußerte Nachverdichtungsbestrebungen.*
- *Erhalt bzw. moderate Weiterentwicklung der vorhandenen kleinteiligen Siedlungsstruktur entlang der Karl-Lindner-Straße.
Zu diesem Zwecke Regelung der baulichen Dichte, der maximalen Gebäudehöhen, der Lage der Gebäudekörper und der Anzahl der Wohneinheiten ausgehend von dem Bestand und unter Vereinbarkeit mit dem Spannungsfeld zwischen kleinteiliger Bestandsstruktur im Plangebiet und Geschosswohnungsbau östlich des Plangebiets*
- *Definition von Vorgaben zur Schaffung eines städtebaulich vermittelnden Übergangs auf dem Grundstück Fl.- Nr. 719, Gem. Friedberg im Hinblick auf die unterschiedliche Dichte der Bestandsbebauung entlang der Karl-Lindner-Straße und der östlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauung in Bezug auf Dichte, Kubatur, Zahl der Wohneinheiten und Lage der Neubebauung*



- *Sicherstellung einer quartiersverträglichen Verkehrserschließung und Ordnung des ruhenden Verkehrs in Zusammenhang mit den Möglichkeiten einer neu entstehenden Bebauung im Geltungsbereich.*

Ein erster Bebauungsplanentwurf kann noch nicht vorgelegt werden. Die Verwaltung hat sich aber bereits für ein Planungsbüro entschieden, das den Entwurf ausarbeitet.

Der Stadtrat hat in der heutigen Sitzung darüber zu befinden, ob für den vorliegenden Vorbescheidsantrag Ausnahmen von der Veränderungssperre erteilt werden, § 14 Abs. 2 BauGB.

Hintergrund dieser Vorschrift ist der Ausgleich der widerstreitenden Interessen von Kommune und Bauwerber im Einzelfall. Erforderlich ist daher eine einzelfallbezogene Abwägung zwischen der gemeindlichen Planungshoheit und der Baufreiheit des Bauwerbers.

Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme ist, dass öffentliche Belange nicht entgegenstehen (vgl. Wortlaut § 14 Abs. 2 BauGB). Die öffentlichen Belange sind in der Sicherung der eingeleiteten Planung vor dem Hintergrund des konkreten Vorhabens zu suchen, denn die Sicherung der Bauleitplanung ist Zweck einer jeden Veränderungssperre.

Eine Ausnahme ist daher nur möglich, sofern das Bauvorhaben dem Sicherungszweck der Veränderungssperre und damit dem Zweck der konkreten Planung nicht widerspricht. Gefährdet hingegen das konkrete Bauvorhaben die Planung(sziele), in dem es sie erschwert oder gar unmöglich macht, stehen öffentliche Belange der Erteilung einer Ausnahme entgegen. Steht das Vorhaben also nur möglicherweise in Widerspruch zu den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans, darf eine Ausnahme von der Veränderungssperre nicht erteilt werden. Dieser mögliche Widerspruch liegt naturgemäß umso eher vor, je unsicherer die Planung angesichts des jeweiligen Stadiums des Verfahrens noch ist.

Stehen öffentliche Belange hingegen nicht entgegen, kann die Ausnahme erteilt werden, es handelt sich um eine Ermessensentscheidung. Ein Anspruch des Bauwerbers auf Erteilung der Ausnahme besteht also grundsätzlich nicht, dieser kann nur im Ausnahmefall (Ermessensreduzierung auf Null) angenommen werden.

Der Planungszweck definiert sich angesichts des Standes der Bauleitplanung im vorliegenden Fall anhand der vom Stadtrat beschlossenen Planungsziele. Nach dem derzeitigen Stand der Bauleitplanung ist zumindest nicht absehbar, dass das Bauvorhaben diesen bzw. der künftigen Planung entspricht:

Durch Frage 1 und 2 ist das in den Planungszielen für das Baugrundstück definierte Kriterium „Lage der Neubebauung“ betroffen. Die Lage der Bebauung könnte in der Bauleitplanung über die überbaubaren Grundstücksflächen, also vorliegend über Baugrenzen und/ oder Baulinien gesteuert werden. Das Abstandsflächenrecht würde dann - je nach getroffener Regelung - nicht bzw. nur eingeschränkt gelten können. Diese bauleitplanerischen Regelungsmöglichkeiten würden durch die Erteilung von Abweichungen für die geplante Bebauung wenigstens erheblich eingeschränkt, wenn nicht sogar unmöglich gemacht (z.B. bei Festsetzung von Baulinien bzw. Baufenstern unter Ausschluss gesetzlicher Abstandsflächen, sofern die getroffenen Regelungen von der eingereichten Planung nachteilig abweichen, also einen größeren Abstand zum Nachbarn festlegen).

Selbiges gilt für Frage 3 zum Maß der baulichen Nutzung, da auf dem Baugrundstück ausweislich der Planungsziele ein vermittelnder städtebaulicher Übergang von dem östlichen Geschosswohnungsbau zu der kleinteiligen Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße



geschaffen werden soll. In der gestellten Frage zum Maß der baulichen Nutzung sind die in den Planungszielen enthaltenen Kriterien Dichte und Kubatur für das Baugrundstück enthalten. Zudem wird durch alle drei Fragen Planungsziel 1, die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vor dem Hintergrund von Nachverdichtungsbestrebungen möglicherweise nachteilig betroffen, da die Steuerungsmöglichkeiten mindestens eingeschränkt, teilweise aber sogar unmöglich gemacht würden.

Aus stadtplanerischer Sicht sei zudem angemerkt, dass sich die geplante Bauung auch im Ergebnis nicht als der städtebaulich wünschenswerte, vermittelnde Übergang zwischen den unterschiedlichen Bebauungsbereichen darstellt, der für das Baugrundstück im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für das Quartier entwickelt werden soll. Ein solcher Übergang sollte geprägt sein von einer aufgelockerteren Bebauung, die sich zumindest auch durch ausreichend große, erlebbare Freiflächen auszeichnen sollte. Eine städtebaulich wünschenswerte Planung beinhaltet daher aus Sicht der Verwaltung zumindest auch ausreichend große Gebäudezwischenräume - unter Umständen sogar mit einer größenmäßigen Differenzierung der dazwischen liegenden Freiflächen - um diese Bereich unterschiedlichen Nutzungen zuzuführen und sie damit durch die Nutzer bewusst gemeinschaftlich erlebbar zu machen.

Die Verwaltung empfiehlt vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen die Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre insgesamt abzulehnen.

Anlagen:

1. Gezeichneter Lageplan
2. GRZ-GFZ-Berechnung
3. Grundriss Tiefgarage
4. Grundriss EG
5. Grundriss 1.OG
6. Grundriss 2.OG
7. Schnitte
8. Ansichten