



Beschlussvorlage 2020/436	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauordnung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	14.01.2021	öffentlich

F -2019/155, Neubau eines Mehrfamilienhauses, Afrastraße 53a, Flur-Nr. 2164, Gem. Friedberg

Beschlussvorschlag:

Dem Bauantrag Aktenzeichen F -2019/155 zum Neubau eines Mehrfamilienhauses, Afrastraße 53, FlNr. 2164, Gem. Friedberg, wird nicht zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan nebst Veränderungssperre vorzubereiten, der mit einem geeigneten Umgriff den Bereich östlich der Afrastraße und südlich der Luitpoldstraße umfasst.

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



Sachverhalt:

Vor Einreichung des heute dem Ausschuss vorgelegten Bauantrages zum Neubau eines Mehrfamilienhauses, FINr. 2164/0, Afrastraße 53, Gem. Friedberg, durch [REDACTED] wurde ein **Antrag auf Vorbescheid** gestellt. Dieser beinhaltete eine größere Grundstücksfläche und eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus und einem Mehrfamilienhaus nebst Stellplätzen und Garagen. Der Vorbescheidsantrag wurde dem Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung vom 22.11.2018 (Vorlage 2018/469) vorgelegt und folgender Beschluss gefasst:

„Der Planungs- und Umweltausschuss stimmt den beantragten Bauvorhaben zu, was Gebäudehaupteckkörper 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.“

Hintergrund der Forderung war eine in der näheren Umgebung noch vorhandene „Gesamt-GRZ“ (gesamte versiegelte Fläche je Grundstück) von 0,63, dergegenüber man bereit war, im Rahmen des Rechtlich noch möglichen Zugeständnisse zu machen. Im Nachgang konnte mit dem Bauwerber eine Einigung erzielt werden. Der Vorbescheid wurde dementsprechend durch die Verwaltung erteilt.

Im Nachgang wurden die beiden Gebäude als zwei getrennte Bauanträge eingereicht, die Fläche gehört jedoch immer noch demselben Eigentümer. Der Bauantrag Neubau Einfamilienhaus wurde bereits durch die Verwaltung verbeschieden, da das Bauplanungsrecht nicht erneut zu prüfen war, da diesbzgl. Bindungswirkung des Vorbescheides bestand.

Der **Vorbescheid** entfaltet für den heute vorgelegten **Bauantrag Neubau Mehrfamilienhaus** jedoch **keine Bindungswirkung** mehr, da sich das genehmigte und das nunmehr geplante Vorhaben erheblich unterscheiden:

	Mehrfamilienhaus Vorbescheid	Mehrfamilienhaus Bauantrag
Wohneinheiten	5	5
Geschosse	II + Penthouse	II + Penthouse
GR inkl. Terrassen, Garagen	191 m ²	190,88 m ²
GRZ Gebäude	0,34	0,34
GF	452 m ²	658,83 m ² (+ 206,83 m ²)
GFZ	0,80	1,16
Dachform	Flachdach	Pultdach

Die Vorhaben waren und sind nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Die durch den Ausschuss 2018 geforderte Gesamt-GRZ inkl. Gebäude plus Zufahrtsflächen und Stellplätzen (= versiegelte



Freifläche gesamt) von 0,67 ist damals wie heute eingehalten. Wie ersichtlich entsteht aber eine deutliche Mehrung bei GF und dementsprechend auch bei der GFZ. Dies entspricht einer Flächenmehrung von 32 Prozentpunkten im Vergleich zum Vorbescheid.

Daher legt die Verwaltung dem Ausschuss das **Vorhaben wegen seiner besonderen Bedeutung** erneut zur Beschlussfassung vor:

1. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass sich das nunmehr beantragte Vorhaben **nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt**.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist die in der näheren Umgebung bereits vorhandene Bebauung für die Beurteilung eines Neubauvorhabens heranzuziehen. Das Vorhandene bildet den Rahmen, innerhalb dessen sich auch eine Neubauung grds. bewegen muss. Der Rahmen kann aber auch überschritten werden, sofern durch die Überschreitung keine „bodenrechtlichen Spannungen“ hervorgerufen werden. Durch das Vorhaben selbst oder durch seine Vorbildwirkung als neuer Rahmen für künftige Bebauung darf nicht das Bedürfnis nach einer steuernden Bauleitplanung hervorgerufen werden.

Die **nähere Umgebung** liegt im Bereich östlich der Afrastraße und südlich der Luitpoldstraße und wird sowohl von Einzel-, als auch von Doppel- und Reihenhäusern durchzogen. Der Geschosswohnungsbau westlich der Afrastraße ist nach Auffassung der Verwaltung nicht prägend für das Baugrundstück. Es finden sich in der näheren Umgebung vereinzelt flache und flachgeneigte Dächer an nicht zum Wohnen genutzten Gebäuden (z.B. Afrastraße 44, THW). Folgende Vorhaben bilden den oberen Rahmen der Umgebungsbebauung:

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

Maßgebende Kriterien für das Einfügen sind:

- absolute Grundfläche
- absolute Geschossfläche
- Wand- und Firsthöhe
- Geschossigkeit
- In der offenen Bauweise optisch wahrnehmbares Verhältnis der Bebauung zu der sie umgebenden Freifläche – wird nicht nach den mathematischen Formeln der GRZ und GFZ berechnet wird, so dass die angegebenen Werte hier lediglich der Veranschaulichung dienen können



- (Nicht: Dachform, GRZ und GFZ mathematisch berechnet → diese Kriterien können aber als Anlass für die Gemeinde dienen, einen Bebauungsplan aufzustellen)

Das Vorhaben fügt sich insbesondere nicht ein, da das zweite Obergeschoss - anders als im Vorbescheidsantrag - nicht mehr zu allen vier Seiten zurückspringt, so dass erstmals mindestens in der Süd-, Nord- und Ostansicht eine „echte“ dreigeschossige Wirkung entsteht. Bei den in der Umgebung vorhandenen Bezugsfällen ist liegt das 3. Geschoss stets im Dachgeschoss der Satteldachgebäude.

2. Zusätzlich empfiehlt die Verwaltung, zur Steuerung der Nachverdichtung einen **Bebauungsplan mit Veränderungssperre aufzustellen.**

Das Vorhaben verdeutlicht konkret, dass Bedarf besteht, den Bereich östlich der Afrastraße bauleitplanerisch zu ordnen, da sich nach § 34 BauGB zulässige Vorhaben an dieser Stelle nicht als städtebaulich sinnvoll darstellen. Ziel der Bebauung östlich der Afrastraße muss es sein, eine sinnvolle höhere Baudichte zu ermöglichen, hierbei aber noch der Lage am Rande der (Kern-) Stadt und der Durchmischung von Mehrfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern Rechnung zu tragen. Das nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässige Vorhaben führt vorliegend zu einer GFZ von 1,16. Nach § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt die zulässige Obergrenze in Bebauungsplänen für Wohngebiete 1,20. Die GFZ gegenüber der Umgebungsbebauung wird um ca. 27 % überschritten.

Anlagen:

1. Luftbild Schrägansicht
2. Planunterlagen genehmigter Vorbescheid V -2018/099
3. Planunterlagen Bauantrag F -2019/155
4. Nicht öffentlich