Beschlussvorlage **2021/055**	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauordnung
	Verfasser(in)	Latkowski, Eva

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	**11.02.2021**	**öffentlich**

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

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauantrag F -2019/155, Neubau eines Mehrfamilienhauses, Afrastraße 53 a, Flur-Nr. 2164, Gemarkung Friedberg, Planunterlagen vom 29.01.2021, zu.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:

Vorlagennummer: 2021/055

Sachverhalt:

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 14.01.2021 folgenden Beschluss gefasst (Vorlagen Nr. 2020/436):

> *„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.“*

Im Nachgang zur Sitzung hat die Verwaltung auch nochmals mit dem Bauwerber verhandelt. Es wurde eine Einigung dahingehend getroffen, dass das dritte Geschoss zurückversetzt zu allen 4 Seiten zurückversetzt wurde, wie dies auch schon im Vorbescheid der Fall war.

Das Gebäude wurde außerdem um 1 m in Richtung Osten und um ca. 0,40 m in Richtung Süden verschoben. Die Abstandsflächen sind nach neuem Recht eingehalten. Die Verschiebung des Gebäudes ist durch den Rücksprung des 2. OG und das Weglassen der früher noch vorgesehenen Auskragung nach Osten möglich geworden (Verkürzung der Abstandsflächen). Die Abstandsflächen sind derzeit noch nach der alten Rechtsprechung dargestellt, können aber nach dem neuem Recht inklusive kommunaler Abstandsflächensatzung eingehalten werden.

Darüber hinaus gingen zwischenzeitlich in der Verwaltung zwei Schreiben von Nachbarn ein, welche sich gegen das Bauvorhaben aussprechen.
Im Bürgerschreiben 1 [redacted] vom 21.01.2021 wird sowohl das bereits genehmigte Einfamilienhaus als auch das geplante Mehrfamilienhaus aufgrund der Kubatur abgelehnt. Des Weiteren ist in dem Schreiben die Rede von einem Technikraum an der Grundstücksgrenze zu Flur-Nr. 2162/6, dieser wird wie den beigefügten Planunterlagen zu entnehmen ist, nicht mehr entstehen, da das Mehrfamilienhaus einen Keller erhält, in welchem der Technikraum untergebracht wird. Es verbleibt lediglich ein Nebengebäude an der Grenze.
Das zweite Bürgerschreiben [redacted] vom 25.01.2021, befürchtet eine zu starke Verschattung des Grundstückes. Da die Abstandsflächen eingehalten sind, sieht die Verwaltung die Nachbarn diesbezüglich nicht in ihren geschützten Belangen betroffen.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Auffassung der Verwaltung in seiner nun reduzierten Ausführung nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein. Sie empfiehlt daher, dem Vorhaben zuzustimmen.

Anlagen:

Vorlagennummer: 2021/055

1. Gezeichneter Lageplan
2. Ansichten
3. Grundrisse (KG, EG, 1.OG, 2.OG)
4. Nicht öffentlich