Beschlussvorlage 2022/022	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauordnung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	**27.01.2022**	**öffentlich**

Einleitung eines Bauleitplanverfahrens anlässlich von F-2021/225, Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 WE, 5 Garagen, 6 Stellplätzen, Dieselstraße 2, Flur-Nr. 1071/35, Gem. Friedberg

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben nicht zu. Es sind maximal 5 Wohneinheiten am Standort vertretbar. Für den Fall, dass der Bauherr nicht freiwillig reduziert, wird dem Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplans empfohlen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:

Sachverhalt:

Der Bauantrag F -2021/225, Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 WE, 5 Garagen und 6 Stellplätzen, Flur-Nr. 1071/35, in der Dieselstraße 2, [redacted]ging bei der Stadt Friedberg am **23.12.2021** ein. Der Bauantrag unterliegt der **Genehmigungsfiktion** für Wohnbauvorhaben nach Art. 68 Abs. 2 BayBO neu. Diese Anträge gelten nach 3 Monaten ab Eingang vollständiger Unterlagen als genehmigt, so dass diese nun wegen des zeitlichen Drucks dem Gremium vorgestellt werden müssen, auch wenn aus Sicht der Baugenehmigungsbehörde noch keine genehmigungsfähigen Pläne vorliegen.

Der **Bauantrag ist aus Sicht der Genehmigungsbehörde wie folgt zu bewerten**:

- Das Grundstück befindet sich im Innenbereich und ist gem. § 34 BauGB zu beurteilen.
  Die Kubatur des Gebäudes fügt sich grundsätzlich in die nähere Umgebung ein, Bezugsfallobjekte sind die gegenüberliegenden aneinandergebauten Wohngebäude Dieselstraße 3-3b, deren Kubaturen im Rahmen der Beurteilung zusammengerechnet werden müssen.
  Der Versiegelungsgrad auf dem Grundstück erscheint etwas zu hoch, auch bedingt durch die hohe Zahl an Stellplätzen.

- Die geplanten Dachaufbauten führen zu einer allseits dreigeschossigen Wirkung, die diesbezüglichen Abweichungen von der Dachgaubensatzung werden ohnehin abgelehnt. Diesbezüglich muss das Projekt neu geplant werden.

- Der Kinderspielplatz ist zu klein und zu vergrößern.

- Die Abstandsflächenberechnung ist falsch, das Gebäude hält aber die Abstandsflächen der Abstandsflächensatzung ein.

- Antragsergänzend ist die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens und des Schallschutznachweises gem. DIN 4109 erforderlich.

- Antragsergänzend ist ein Nachweis der ausreichenden Belichtung der Kellerräume erforderlich, da hier vielfach Aufenthaltsräume geplant sind und derzeit unklar ist, ob diese bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig sind.

- Im Zusammenhang mit der Kritik an den zu großen und nicht satzungskonformen Dachgauben wurde eine Umplanung der oberen Balkone an der Traufseite des Daches angeregt. Baugestalterisch ist die Anordnung dieser Balkone nicht gelungen.

Sollten die genannten Punkte geändert werden, wäre das Vorhaben aus Sicht der Baugenehmigungsbehörde im Übrigen aber genehmigungsfähig.

Die vorstehend genannten Punkte wurden bereits an den Bauherrn kommuniziert, da dies nach den gesetzlichen Regelungen innerhalb von 3 Wochen ab Eingang geschehen muss. Die Bauverwaltung wird diese Dinge selbstständig weiterverfolgen und durchsetzen, so dass sich

das Gremium auf den **einzig bauleitplanerisch relevanten Punkt, die Anzahl der Wohneinheiten** konzentrieren kann:

Derzeit sind im Gebäude **10 Wohneinheiten geplant**. Heute ist darüber zu diskutieren, ob eine Reduzierung der Wohneinheiten für städtebaulich notwendig gehalten wird, und ob dies notfalls mittels eines Bebauungsplanes durchgesetzt werden soll.

Eine **Reduzierung auf 5 Wohneinheiten** wurde in den Beschlussvorschlag aufgenommen. Diese sind bereits in der benachbarten Zeppelinstraße Hsnr.16 und 16a vorhanden (genehmigt nach Vorstellung im Ausschuss mit den Vorlagen SV 2019/368 und /438).

Einhergehend mit der Frage der zulässigen Wohneinheiten ist die Frage nach der **Verkehrsauslastung** der Sammelstraßen in dem Quartier. Die Einmündungen der Zeppelinstraße und der Konradinstraße auf die B300 sind bereits jetzt vergleichsweise stark frequentiert.
Das Quartier rund um die Dieselstraße / Zeppelinstraße hat im Übrigen durchaus **noch weitere Nachverdichtungspotentiale (z.B. Dieselstraße 1, 4, 5, 6, 7, Zeppelinstraße 18, 24, 26)**. Eine Nachverdichtung nach dem heute zur Entscheidung stehenden Vorbild auf allen Grundstücken würde sicherlich dazu führen, dass - sofern überhaupt möglich - verkehrsplanerisch nachgebessert werden müsste.
In die heutige Entscheidung ist auch die künftige verkehrliche Mehrbelastung durch die in der Vergangenheit genehmigten Neubauvorhaben Konradin- Ecke Gutenbergstraße mit insgesamt 34 Wohneinheiten (11 Stadthäuser, einmal 10 und einmal 13 Wohneinheiten bei den MFH) einzubeziehen.

Letztlich ist die Verkehrsbelastung durch das gegenständliche Bauvorhaben und ihm als Vorbild Folgende mit der Schaffung von neuen Wohneinheiten, die sicherlich auch in der beantragten Größe im Stadtgebiet dringend benötigt werden, abzuwägen.

Außerdem ist der unbeplante Siedlungsbereich in Friedberg nordwestlich der B300 relativ groß (Lageplan Bebauungspläne - siehe Anlage), was unter Umständen zu einem relativ großen Umgriff für eine Gesamtbetrachtung führen kann.

Anlagen:

1. gez. Lageplan
2. Ansichten
3. Grundrisse
4. Luftbild
5. Lageplan Bebauungspläne der Umgebung