Beschlussvorlage 2017/251	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	**20.07.2017**	**öffentlich**

Neubebauung des Grundstücks Flur-Nr. 418 der Gemarkung Friedberg, Achstraße 28 und Am Zwinger 8;
- Abstimmung mit den geplanten Sanierungszielen und den städtebaulichen Planungszielen -

Beschlussvorschlag:

Der geplanten Neubebauung des Grundstücks Fl.-Nr. 418 der Gemarkung Friedberg mit einem Einfamilienwohnhaus im Sanierungsgebiet „Unterm Berg“ auf Grundlage der mit Datum 05.07.2017 vorgelegten Planunterlagen wird zugestimmt.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:

Vorlagennummer: 2017/251

Sachverhalt:

Der Grundstückseigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 418, Gemarkung Friedberg, beabsichtigt nach Abriss des Bestandes eine Neubebauung mit einem Wohnhaus. Derzeit ist das Grundstück mit zwei älteren, aber nicht unter Denkmalschutz stehenden Wohnhäusern (Achstraße 28 und Am Zwinger 8) bebaut.

Das Bauvorhaben, das in zwei Besprechungsterminen mit dem Baureferat grundsätzlich abgestimmt wurde, ist gem. § 34 BauGB zu beurteilen und liegt im Geltungsbereich des mit Stadtratsbeschluss vom 23.02.2017 beschlossenen Sanierungsgebietes „Unterm Berg“, weshalb es in der heutigen Planungs- und Umweltausschusssitzung vorgestellt wird.

Das Gesamtgrundstück hat eine Größe von 640 m² und steigt von der Achstraße zur Straße am Zwinger um ca. 6-7 m.

Geplant ist der Ersatz der zwei vorhandenen, mittlerweile leerstehenden Wohnhäuser durch einen Neubau der in hangangepasster Bauweise sich im westlichen Grundstücksbereich Am Zwinger eingeschossig mit Satteldach nach Westen den Hang hinunterentwickelt.

Die Erschließung mit Kfz erfolgt von Westen über die Achstraße, wobei die vorhandenen drei Garagen erhalten werden sollen. Die fußläufige Erschließung ist auf etwa halber Strecke über den vorhandenen Fußweg, der die beiden Straßen Am Zwinger und Achstraße verbindet, geplant.

Aus Sicht des Baureferates erscheint das geplante Vorhaben nach § 34 BauGB aufgrund der Art und des Maßes der baulichen Nutzung unproblematisch und somit genehmigungsfähig, da einerseits eine Wohnbebauung durch Wohnbebauung ersetzt wird und andererseits das neu zu errichtende Gebäude eine Grundfläche von 143 m² gegenüber einer Grundfläche der zu beseitigenden Gebäude von ca. 170 m² aufweist.

Das Bauvorhaben widerspricht nicht den Zielsetzungen des Sanierungsgebietes „Unterm Berg“ in denen formuliert wurde, dass sich Ergänzungen gestalterisch „kontextverträglich“ in den Bestand und insgesamt in die kleinteilige Bebauungsstruktur der umliegenden Wohnbebauung einfügen sollen.

Aus diesen Gründen wird vorgeschlagen dem Bauvorhaben zuzustimmen.

Anlagen:

1. Luftbildausschnitt
2. Lageplan M 1:1000
3. Planunterlagen- Stand 05.07.2017 (verkleinert)