



Beschlussvorlage 2017/361	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauordnung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	09.11.2017	öffentlich

**F -2017/082, Neubau eines Wohnhauses, Bauernbräustr. 1 a, 86316 Friedberg, Flur-Nr. 153/0, Gem. Friedberg;
Erteilung von zwei Abweichungen von der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt von Friedberg**

Beschlussvorschlag:

Die Abweichungen von der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung der Stadt Friedberg für das Mansarddach und den Zwerchgiebel werden erteilt.

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



Sachverhalt:

Herr [REDACTED] beantragte am 02.05.2017 den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Bauernbräustraße 1 a, Flur-Nr. 153/0, Gem. Friedberg.

Das Gebäude liegt im denkmalgeschützten Ensemblebereich und im Geltungsbereich der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt von Friedberg. Ursprünglich war beabsichtigt, das bestehende Gebäude umzubauen und zu sanieren. Hierzu wurde mit Bescheid vom 12.02.2009 die Baugenehmigung erteilt, deren Geltungsdauer auf Antrag dreimal verlängert wurde, zuletzt bis zum Ablauf des 05.03.2019. Als die Baumaßnahme am schon länger ungenutzten Gebäude angegangen werden sollte, wurde seitens des Bauherrn mitgeteilt, dass die Bausubstanz des Gebäudes äußerst marode sei und eine Sanierung des Gebäudes keinen Sinn mache. Als Folge wurde wegen der Zulässigkeit eines Abbruchs des Gebäudes nachgefragt. **Das im Rahmen des Verfahrens beteiligte Landesamt für Denkmalpflege war mit dem Abbruch des Gebäudes einverstanden unter der Maßgabe, dass Kubatur-, Trauf- und Firsthöhe und Firstrichtung sowie der Zwerchgiebel im Ersatzbau wieder aufzunehmen sind.** Auch sollte im Erdgeschoss in der Westfassade eine altstadtgerechte (Schau-)Fenstergestaltung gewählt werden.

Diese Maßgaben sind mit den aktuellen Planunterlagen erfüllt. Der Zwerchgiebel ist zwar etwas größer als im derzeitigen Bestand, dies ist jedoch bedingt durch eine sinnvolle Grundrissgestaltung und städtebaulich vertretbar.

Die Genehmigung des Neubaus kann in dieser Hinsicht erteilt werden. Im Rahmen der Genehmigung sind aber auch folgende zwei Abweichungen von der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung zu erteilen,

1. von der Dachform Mansarddach, § 6 der Satzung, die ein Satteldach fordert.
2. von den Dachaufbauten, § 5 der Satzung, da ein Zwerchgiebel den Begriff der Dachgaube nicht erfüllt.

Zuständig für die Erteilung von Abweichungen bei Neubauten ist nach § 14 Abs. 3 der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung der Bauausschuss (jetzt: Planungs- und Umweltausschuss).

Abweichungen können nach § 14 Abs. 1 der Satzung erteilt werden, wenn

1. die Erhaltung des denkmalgeschützten Ensembles Altstadt Friedberg und der Einzelbaudenkmäler in ihrem Erscheinungsbild und Wesen nicht beeinträchtigt wird
2. die anerkannten Regeln der Baukunst beachtet werden
3. das Vorhaben durch hohe Qualität der Architektur geprägt ist und
4. unter Würdigung der nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.



Diese Vorgaben sind unter Bezugnahme auf die jetzt vorliegende Planung bei beiden Abweichungen erfüllt. Zusätzlich ist zu erwähnen, dass

1. hinsichtlich Abweichung 1 § 4 Satz 3 der Satzung bereits Mansarddächer ausnahmsweise zulässt, soweit diese auf bestehenden Häusern bereits vorhanden waren, was hier der Fall ist.
2. hinsichtlich Abweichung 2 von der Verwaltung im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege die Wiedererrichtung des Zwerchgiebels gefordert wurde, um das straßenseitige Erscheinungsbild des bislang bestehenden Gebäudes wiederaufzunehmen.

Anlagen: - Aufnahme des Bestands vom 26.10.2017
- Ansichten des geplanten Neubaus