

Bebauungsvorschlag für die Grundstücke Flurstück-Nummern 505, 505/1, 506, 507/2, 509, Gemarkung Friedberg,

Erläuterung zum städtebaulichen Entwurf

Pläne vom 29.05.2017 (Grundrisse), 15.06.2017 (Ansichten) und 08.08.2017 (Fotomontage)

1. Bestand

Die Gesamtheit der o.g. Grundstücke wird durch den Bachlauf der Friedberger Ach in einen östlichen (Fl.-Nrn. 505, 505/1) und einen westlichen Bereich (Fl.-Nrn. 506, 507/2, 509/2) geteilt. Die Friedberger Ach mit Fl.-Nr. 442/3 in diesem Abschnitt ist als Anrainer-Gewässer ausgewiesen.

Die derzeitige verkehrliche Erschließung der östlichen Grundstücke erfolgt über die Achstraße, die der westlichen Grundstücke entweder über den am nordwestlichen Eck von Flur-Nr. 506 endenden Gerberweg oder von der Achstraße aus über Flur-Nr. 505 und eine Brücke über die Friedberger Ach. Am nördlichen Rand verläuft auf Fl.-Nr. 506 ein Fußweg, der eine Verbindung zwischen dem Gerberweg und der Achstraße herstellt. Dieser Weg wird gewohnheitsgemäß von der Öffentlichkeit seit Jahrzehnten genutzt.

Außerhalb der Grundstücke entlang der Südseite und der Westseite verläuft ein vielgenutzter Fußweg, vom Steirer Berg der Ach folgend über den Gerberweg zur Augsburger Straße.

Der Bereich östlich der Friedberger Ach weist zwischen Achstraße und Friedberger Ach ein Gefälle von ca. 5,5 – 6,0 m auf.

Der westliche Bereich ist annähernd eben bzw. nur gering geneigt. Die tiefste Stelle liegt in der NW-Ecke. Dieser Bereich war bei den beiden Paar-Durchbrüchen in den 1950iger Jahren und zu Pfingsten 1999 ca. 30 cm überflutet. (Die Ach kann bei extremsten Starkregenereignissen und bei willkürlichem Aufstau im Bereich südlich des Grundstücks über die Ufer treten und in die Alberstötterwiesen fließen.)

Derzeit sind die Grundstücke wie folgt bebaut:

A) Östlich Friedberger Ach

- Fl.Nr. 505: Werkstattgebäude mit Nebengebäuden und bis auf 1 Wohnung leerstehendes Wohngebäude Achstraße 19
- Fl.-Nr. 505/1: Wohngebäude Achstraße 19a

B) Westlich Friedberger Ach

- Fl.-Nr. 506: Lagerschuppen
- Fl.-Nr. 507/2: (unbewohntes) Gartenhaus
- Fl.Nr. 509/2: (bewohntes) Einfamilienhaus Achstraße 19b

Baumbestand:

Im östlichen Bereich besteht eine kleinere Baumgruppe entlang der Fußwegverbindung zur Achstraße.

Im westlichen Bereich besteht eine größere Baumgruppe etwa in der Mitte des westlichen Rands von Fl.-Nr. 507/2.

Die bestehenden Gehölze unterliegen keiner Baumschutzverordnung.

Am unmittelbaren südlichen Rand des Nachbargrundstücks Fl.-Nr. 463/6 steht eine mächtige Eiche, deren Äste weit auf das Grundstück Fl.-Nr. 506 reichen und dieses massiv beeinflussen.

2. Bebauungsvorschlag

Leitgedanke des städtebaulichen Entwurfs ist die betont unterschiedliche Ausformung der Bereiche - östlich und westlich der Friedberger Ach - die aber dennoch durch die U-förmige Gesamtanlage aufeinander Bezug nehmen.

A) Östlich Friedberger Ach

Aufgrund der Hangsituation und der Beanspruchung durch überbaute Fläche und Abstandsflächen des Hauses Achstraße 9a ergibt sich entlang des Bachlaufs ein relativ schmaler bebaubarer Streifen. Der nördliche Zipfel ist wegen des spitzen Zuschnitts und starken Gefälles und wegen der nach Norden drehenden Orientierung für eine Bebauung kaum geeignet.

Vorgeschlagen wird eine Gruppe von 4 „Stadthäusern“ mit 2 oberirdischen Geschossen und einem nach Westen ausgerichteten Hanggeschoss. Es ergeben sich kleine hofartige Gärten zur Friedberger Ach hin. Die Zufahrt zu den Stadthäusern erfolgt über einen Erschließungsweg mit Einbahnregelung von der Achstraße aus. Die KFZ-Abstellplätze sind in die Häuser integriert.

Am südlichen Ende soll an die Grenzbebauung durch das Nachbarhaus Achstraße 17 mit einem Baukörper im gleichen Profil direkt angeschlossenen werden. Hier ist eine gemischte Nutzung (Wohnen + Büro / Werkstatt) denkbar.

Die Architektur orientiert sich mit Satteldach und Putzfassaden am gegebenen vorstädtischen Charakter der umgebenden Bebauung.

B) Westlich Friedberger Ach

Anders als östlich des Bachs wird dieser Bereich durch die Ausrichtung zu offenen Wiesen- bzw. Ackerflächen hin charakterisiert. Die vorgeschlagene Bebauung antwortet darauf mit zwei kompakten Baukörpern, welche die bestehende Baumgruppe am westlichen Rand in das Ensemble einbezieht und eine breite Grünschneise zwischen Wiese und Bachlauf freilässt.

Eine abschnittsweise Realisierung auf abgeteilten Flurstücken ist möglich.

Die Verkehrserschließung ist ausschließlich vom nordwestlichen Eck der Fl.-Nr. 506 aus über den Gerberweg möglich. Für eine verkehrstaugliche Anbindung ist hier der Zuerwerb einer kleinen Teilfläche von Fl.-Nr. 507 erforderlich.

Entlang der Friedberger Ach ist die Abteilung eines ca. 3,0 m breiten Streifens als öffentlicher Fußweg möglich, der im Norden bei der Achbrücke auf den Weg entlang der nördlichen Grundstücksgrenze trifft.

Die Architektur soll mit einer Gliederung der Baukörper und einem zurückgesetzten Terrassengeschoss sowie durch vorgestellte Balkone der eher „landschaftlich“ geprägten Randsituation entsprechen. Zusätzlich unterstrichen wird das durch die Verwendung von Holzfassaden mit dunkel getönter Farbgebung und durch begrünte Flachdächer. Es wird eine energetisch hochwirksame Bauweise in Holz- oder Hybridkonstruktion angestrebt.

3. Geschossflächen

A) Östlich Friedberger Ach

Fläche Flur-Nr. 505, Achstraße 19 = 1.569 m^2

GF Stadthäuser: $4 \times 235 \text{ m}^2 = 940 \text{ m}^2$

GF Grenzbebauung = ca. 225 m^2

GFZ = 0,74

Fläche Flur-Nr. 505/1, Achstraße 19a = 689 m^2

GF Haus Achstraße 19a = ca. 790 m^2

GFZ = 1,15

Summe Grundstücksflächen = $1.569 + 689 = 2.258 \text{ m}^2$

Summe GF = $940 + 790 = 1.730 \text{ m}^2$

GFZ = 0,77

B) Westlich Friedberger Ach

Fläche Flur-Nr. 506, Angerwiesen = 2.028 m^2

Fläche Flur-Nr. 507/2, An der Achstraße = 1.175 m^2

Fläche Flur-Nr. 509/2, Achstraße 19b = 918 m^2

GF Haus Nord = 1.595 m^2

GF Haus Süd = 1.370 m^2

Summe Grundstücksflächen = $2.028 + 1.175 + 918 = 4.121 \text{ m}^2$

Summe GF = $1.595 + 1.370 = 2.965 \text{ m}^2$

GFZ = 0,72

Friedberg, 01.09.2017