



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2018/282</b>	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauordnung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
<b>Planungs- und Umweltausschuss</b>	<b>19.07.2018</b>	<b>öffentlich</b>

**V -2018/006 Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch Werkstattgebäude und Teilabbruch Wohngebäude und Neubau von 5 Kettenhäusern, Fl.-Nrn. 505 und 505/1, Gemarkung Friedberg, Achstraße 19**

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungs- und Umweltausschuss ist mit der vorgelegten Planung der 5 Kettenhäuser anstatt der bisher 4 Kettenhäuser auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 505 und 505/1, Gemarkung Friedberg, Achstraße 19, grundsätzlich einverstanden.

Die Verwaltung wird beauftragt die geplante Bebauung als Grundlage in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

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



### Sachverhalt:

In der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 09.11.2017 wurden die ersten Planungen zur möglichen Bebauung vorgestellt und der Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst. Folgende Beschlüsse wurden gefasst:

1. *Das vom Eigentümer der Grundstücke Fl.-Nrn. 505 und 505/1 der Gemarkung Friedberg (östlich der Friedberger Ach) und der Grundstücke Fl.-Nrn. 506, 507/2 und 509/2 der Gemarkung Friedberg (westlich der Friedberger Ach) vorgelegte Planungskonzept wird zur Kenntnis genommen.*
2. *Grundsätzlich besteht mit einer Wohnbebauung auf den westlich der Friedberger Ach gelegenen Grundstücke Fl.-Nrn. 506, 507/2 und 509/2 der Gemarkung Friedberg Einverständnis.*
3. *Da Teilbereiche der geplanten Bauflächen dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind und zur Sicherung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Unterm Berg“, die insbesondere die Gewährleistung einer kontextverträglichen Bebauung mit maßstäblicher Einfügung der Neubauten in die Umgebung sowie die Rücksichtnahme auf das Ortsbild der historischen Altstadt von Westen und die Gestaltung eines Überganges von der unbebauten Gerberwiese zur zukünftigen Bebauung erfordert, wird dem Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der zur immissionsschutzfachlichen Konfliktbewältigung auch das östlich der Friedberger Ach gelegene Grundstücke Fl.-Nr. 505 der Gemarkung Friedberg umfassen soll empfohlen.*
4. *Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen inwieweit die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sinnvoll ist.*

In der Stadtratssitzung am 22.03.2018 wurde folgender Aufstellungsbeschluss gefasst:

*Der Stadtrat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg. Ziel des Bebauungsplanes ist es das ehem. Werkstattgebäude einer Schreinerei sowie weiterer Gebäude mit Nebennutzungen durch Neubebauung einer Nachnutzung zuzuführen und die Sanierungsziele des Sanierungsgebietes „Unterm Berg“ umzusetzen. Sein Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurnummern 442/3 (Teilfläche), 500/2, 504/2, 504/6, 505, 505/1, 506, 507 (Teilfläche), 507/2 und 509/2, 514/1 (Teilfläche) der Gemarkung Friedberg.*

*Die Aufplanung erhält die Bezeichnung "Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 95 für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg" und wird gemäß dem rechtsgültigen FNP teils als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO und teils als Mischgebiet (MI) im Sinne von § 6 BauNVO ausgewiesen.*



*Das Gebiet ist im beiliegenden Lageplan vom 14.06.2018 stark umrandet gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.*

Die am 09.11.2017 im Planungs- und Umweltausschuss vorgestellte Planung (sh. Anlage 1) wurde vom Antragsteller wie folgt beschrieben:

„Aufgrund der Hangsituation und der Beanspruchung durch überbaute Flächen 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 angeschlossen werden. Hier ist eine gemischte Nutzung (Wohnen+Büro/Werkstatt) denkbar.

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

#### Geplante Bebauung des Vorbescheides:

Die Zahl der „Stadthäuser“ wird nun von 4 auf 5 erhöht und der Anbau an die Achstraße 17 wurde reduziert. (sh. Anlage 2).

Im Vorbescheid wird insbesondere die Genehmigungsfähigkeit gem. § 34 BauGB abgefragt. Die Prüfung des Vorbescheides erfolgt derzeit. Sollte ein positiver Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses heute erfolgen, ist zu prüfen in wie weit eine Genehmigung gem. § 34 BauGB vorzeitig erteilt werden kann. Wenn kein Einverständnis von 4 auf 5 „Stadthäuser“ besteht, müsste dem Stadtrat der Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung vorgeschlagen werden.

Planerisch stellt sich die Erhöhung der „Stadthäuser“ von 4 auf 5 unproblematisch dar und sollte in das Bebauungsplanverfahren mit aufgenommen werden.

#### Anlagen:

1. Vorgestellte Planung am 09.11.2017
2. Planung zu V -2018/006
3. Baubeschreibung zu V -2018/006