Beschlussvorlage 2018/439	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauordnung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	**08.11.2018**	**öffentlich**

Errichtung einer 3-fach Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 89/0, Gem. Friedberg, Stadtmauer 28

Beschlussvorschlag:

Nach Diskussion

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:

Sachverhalt:

Mit **Bauantrag vom 16.7.2018 (Az. F -2018/133)** beantragte Herr Edgar Sohn die Errichtung einer Dreifachgarage auf dem Grundstück Flur-Nr. 89/0, Gem. Friedberg, Stadtmauer 28. Nachdem es sich bei dem Bauvorhaben um einen Neubau handelt und eine **Abweichung von der Gestaltungssatzung erforderlich** ist, hat über diese der Planungs- und Umweltausschuss zu entscheiden (§ 14 Abs. 3 der Gestaltungssatzung).
Der Bauherr hatte vor Einreichung des Antrags im Frühjahr 2018 hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit formlos nachgefragt. Eine Behandlung des Bauvorhabens auf dem Denkmalsprechtag fand an mehreren Terminen statt. Dabei wurden mehrere Ansichtsskizzen mit unterschiedlichen Dachneigungen und Gebäudebreiten vorgestellt und schließlich eine denkmalfachlich, städtebaulich und nachbarrechtlich optimierte Planvariante erarbeitet. Diese beinhaltete eine Reduktion der Gebäudetiefe, der lichten Höhe und der Dachneigung. Der Bauantrag wurde absprachegemäß eingereicht.

Das Grundstück ist nach **§ 34 BauGB** zu beurteilen. Grundsätzlich ist hier also Bebauung möglich.

Es liegt im **denkmalgeschützten Ensemblebereich** und ist derzeit unbebaut. Früher stand auf dem Baugrundstück ein Wohnhaus, das im Urkataster von 1812 nachweisbar ist. Dieses wurde nach Angaben des Bauherrn um 1965 abgerissen. Rein denkmalfachlich betrachtet spricht daher nach Auffassung des Landesamtes für Denkmalpflege nichts gegen eine Neubebauung an dieser Stelle, auch nicht mit einer Garage.

An **Baumaterialien** werden nur solche verwendet, die der Altstadtgestaltungssatzung entsprechen. Die Garage soll als verputzter Massivbau mit Holzdachstuhl und Biberschwanzeindeckung ausgeführt werden.

Die **Abstandsflächen** können nicht eingehalten werden, eine Abweichung ist jedoch zu erteilen. Entweder haben die Nachbarn die Pläne unterzeichnet (nördlicher Nachbar), besitzen selbst grenznahe Gebäude (südlicher Nachbar = zudem Bauherr selbst) oder werden, was den Belichtungswinkel anbelangt, rechtlich betrachtet nicht unzumutbar beeinträchtigt (östlicher Nachbar = Stadt Friedberg; westlicher Nachbar = zudem Bauherr selbst).

Die zur Beurteilung dem Ausschuss vorgelegte Abweichung betrifft die Frage der **Dachneigung**. Hierzu gibt die Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt von Friedberg in § 4 Satz 3 mindestens 45° vor. Entsprechend der Vorabstimmungen mit Stadt und Landesamt für Denkmalpflege wurde vorliegend eine Dachneigung von 40 Grad gewählt. Diese ermöglicht es bautechnisch, die Dachfläche noch mit Biberschwanzziegeln einzudecken. Zudem entsteht städtebaulich betrachtet kein dominantes Nebengebäude. Schließlich minimiert diese Dachneigung die Auswirkungen auf Belichtung und Belüftung der Nachbaranwesen. Auch denkmalfachlich ihr vorliegend zugestimmt.

Die **Bauverwaltung empfiehlt** daher vor dem Hintergrund der genannten Argumente und der umfangreichen Vorabstimmungen der Abweichung zuzustimmen.

Über die Erteilung der Abweichung hat aber abschließend der Ausschuss zu entscheiden. Rechtlich betrachtet ist eine Ablehnung des aktuell beantragten Vorhabens nur über die Ablehnung der erforderlichen Abweichung von der Dachneigung möglich. Diesbezüglich besteht aber sicherlich eine gewisse „Vorbindung“ durch die positive Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege. Zu bedenken gibt die Verwaltung auch, dass eine Garage an dieser Stelle, die die Vorgaben der Gestaltungssatzung zur Dachneigung einhält, nicht verhindert werden könnte. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass ein rechtmäßiger Bebauungsplan an dieser Stelle wohl nur abstrakt denkbar ist (Negativplanung).

Anlagen:

Anlage 1: gezeichneter Lageplan

Anlage 2: Gebäudeansichten