Beschlussvorlage 2018/444	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauordnung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	**22.11.2018**	**öffentlich**

F -2018/057 - Trubljanin, Abbruch bestehendes Wohnhaus und Neubau Wohnhaus, FlNr. 59/0, Jungbräustraße 11, Friedberg

Beschlussvorschlag:

Nach Diskussion und Meinungsbildung

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:

Vorlagennummer: 2018/444

Sachverhalt:

Mit **Bauantrag vom 03.04.2018** beantragte Herr [redacted] den Abbruch des bestehenden, nicht denkmalgeschützten Gebäudes und den Neubau eines Wohnhauses auf der Fl.-Nr. 59/0, Jungbräustraße 11, Friedberg.

Das Bauvorhaben ist nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen und liegt im denkmalgeschützten Ensemble der Altstadt Friedberg und im Geltungsbereich der Altstadtgestaltungssatzung.

Das **Vorhaben** stellt sich auf Basis der eingereichten Pläne als **grundsätzlich genehmigungsfähig** dar.

Es benötigt jedoch eine **Abweichung von der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt Friedberg**, über die nach § 14 Abs. 3 der Satzung bei einem Neubau der Planungs- und Umweltausschuss zu befinden hat. Darüber hinaus ist der Neubau auch **erlaubnispflichtig nach dem Denkmalschutzgesetz** aufgrund seiner Lage im denkmalgeschützten Ensemble.

Das bestehende Gebäude besitzt ein Satteldach mit mehr als 45 Grad Dachneigung.

Geplant ist ein Gebäude mit einem **Mansarddach, dessen Dachneigung im oberen Teil** 30 Grad beträgt.

§ 4 der Altstadtgestaltungssatzung „Dächer" lautet:
Der einheitliche, aus der Geschichte überlieferte Gesamteindruck der Dachlandschaft ist zu erhalten. Traufhöhen benachbarter Häuser sollen sich um 20 bis 30 cm unterscheiden. Als Dachform sind nur Satteldächer mit mehr als 45 Grad Dachneigung zulässig. Ausnahmsweise sind Mansard- oder Walmdächer zu errichten, soweit diese auf bestehenden Häusern vorhanden waren. (...)

Diese Dachneigungen sind auch historisch überliefert. Hierzu ist auf die **Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege** zum Bauvorhaben zu verweisen:

„Es handelt sich bei dem Gebäude um eine so genannte bauliche Anlage im Ensemble Altstadt Friedberg. Das Gebäude ist aufgrund seines Bautypus konstituierend für das historische Stadtbild. Gerade erdgeschossige Satteldachbauten haben sich nur wenige erhalten, da sie häufig Anfang des 19. Jahrhunderts zu Mansarddachbauten ausgebaut wurden. Sie bezeugen damit das bauliche Erscheinungsbild Friedbergs in der zweiten Hälfte des 17. und des gesamten 18. Jahrhunderts. Die am 16.05.2018 durchgeführte Ortseinsicht ergab, dass das Gebäude wohl ursprünglich aus dem 18. oder 18. Jahrhundert stammt. (…) Bis auf die äußere Gebäudeform besitzt das Gebäude keine weiteren Zeugniswert für das Ensemble Altstadt Friedberg mehr.
Aus denkmalfachlicher Sicht wäre grundsätzlich eine Wiederbebauung mit demselben Gebäudetypus (Aufnahme der Kubatur: erdgeschossiger Satteldachanbau) zu fordern. Der vorliegende Bauantrag sieht nun eine Wiederbebauung mit einem Mansarddachanbau vor. Dies ist allerdings gänzlich ortsuntypisch ausgebildet, indem die Dachneigung im oberen Bereich lediglich ca. 30 Grad besitzt. ***Historische Mansarddachkonstruktionen weisen mindestens eine Neigung von 45 Grad im Dachspitz auf****.* ***Sollte die Stadt Friedberg von der***

eigentlichen Forderung eines kubaturgleichen Ersatzbaus, d.h. erdgeschossiger Satteldachbau aufgrund der geringen Gebäudegröße absehen, so ist aus denkmalfachlicher Sicht wenigstens eine historisch korrekte und zudem durch die Altstadtgestaltungssatzung festgeschriebene Dachneigung von mindestens 45 Grad im oberen Bereich des Mansarddaches zu fordern.“

Damit stimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege in diesem Fall einem Ersatzbau mit Mansarddach zu, obwohl im denkmalgeschützten Ensemble eigentlich die Beibehaltung der Dachform und der Dachneigung denkmalfachlich angestrebt wird. Voraussetzung aus denkmalpflegerischer Sicht ist allerdings, dass der obere Dachspitz eine Dachneigung von mindestens 45 Grad erhält.

Zu den **Hintergründen der eingereichten Planung** ist folgendes anzumerken:
Der Bauherr hat von einem Satteldach Abstand genommen, da die generierte Wohnfläche seiner Auffassung nach außer Verhältnis zu den Baukosten steht. Die Dachneigung von 30 Grad beim Mansarddach findet ihren Ursprung im nachbarlichen Verhältnis. Gerade auf der Südseite des Bauvorhabens ist nur ein geringer Abstand zum Nachbarn vorhanden. Eine Veränderung der Dachneigung würde den Nachbarn stärker beeinträchtigen und dieser würde die für die Erteilung einer Abweichung von den Abstandsflächen erforderliche Unterschrift nicht leisten. Die Planung müsste bei einer anderen Dachneigung folglich in der Gesamthöhe reduziert werden, was wiederum eine Verringerung der Wohnfläche zur Folge hätte.

Formal will sich die Bauverwaltung nicht über die Auffassung des Landesamtes für Denkmalpflege hinwegsetzen, zumal eine gewisse Vorbildwirkung mit einer Erteilung der Abweichung nicht von der Hand zu weisen ist.

Eine nicht unerhebliche Zahl von Gebäuden in der direkten (Jungbräustraße 5, 4, 7, 10, 14, 16) und in der weiteren Nachbarschaft (Bauernbräustraße 17, 17a / Haagstraße 4, 6 und 12 / Bahnhofstraße 6 und 18) ist historisch mit einem Mansarddach versehen, wobei der historische Dachspitz sich durch eine Dachneigung von ca. 45 Grad auszeichnet. Um dies nachzuvollziehen, sind der Sitzungsvorlage die vom Fotographen Klaus Theilacker erstellten Panoramenabwicklungen der jeweiligen Straßenzüge in der Anlage 5 sowie Luftbilder aus GoogleEarth in der Anlage 4 beigefügt.

Anlagen:

1. Lageplan M 1:1000
2. Straßenansicht + Schnitt M 1:100
3. Luftbildausschnit M 1:1000 mit Kennzeichnung der Mansarddächer
4. Luftbildausschnitte aus GoogleEarth
5. Straßenpanoramen von Klaus Theilacker