



Tischvorlage 2020/227	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauordnung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	21.07.2020	öffentlich

V -2020/006 - Vorbescheidsantrag für den Anbau von 6 Wohnungen und Errichtung einer zusätzlichen Wohnung im bestehenden Dachgeschoss, FINr. 887/3 und 887/4, Gem. Friedberg, Frühlingstraße 9

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt der mit V -2020/006 beantragten Befreiung von der Baugrenze für einen Anbau auf den FINr. 887/3 und 887/4, Frühlingstraße 9 und 11, Gem. Friedberg zu. Ein Bebauungsplanverfahren wird in Ansehung dieses Antrages nicht eingeleitet.

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



Sachverhalt:

Die [REDACTED] ist Eigentümerin verschiedener Grundstücke entlang der Frühlingstraße. Sämtliche Grundstücke sind mit dem Bebauungsplan Nr. 80 überplant. Auf den Antrag der Baugenossenschaft hin wurde mit Beschluss vom 21.03.2019 (Änderungsbeschluss) der Bebauungsplan im Bereich der Flurstücke Nr. 887/5 und 887/2 (Frühlingstraße 12 und 14) einer 1. Änderung zugeführt, welche im Wesentlichen die Erhöhung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl, der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten, sowie eine Änderung der Dachform und -neigung beinhaltete, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Das zugrunde liegende Gesamtkonzept, welches den Wunsch nach Änderung des gesamten Bebauungsplanbereichs beinhaltete, wurde dem Planungs- und Umweltausschuss am 08.11.2018 (SV 2018/436) in nicht öffentlicher Sitzung vom Planer Wolfgang Rockelmann präsentiert und ist dieser Sitzungsvorlage - soweit heute nicht bereits überholt - nochmals beigefügt. Die Änderungswünsche resultierten insgesamt daraus, dass die Gebäude zu einem Großteil sanierungsbedürftig und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht erhaltenswert sind. Zugleich entsprächen diese auch nach Sanierung nicht den aktuellen Standards (Wohnungsgrößen und -zuschnitte, Barrierefreiheit, Stellplätze).

Bereits in der Vorstellung des Gesamtkonzepts wurde deutlich, dass neben dem Änderungsbereich der 1. Änderung mittelfristig eine weitere 2. Änderung anstehen wird. Der Rat hat eine solche noch nicht durch Beschluss eingeleitet, aber den ersten Schritt dieses Gesamtkonzepts, die 1. Änderung bereits mitgetragen.

Nun reichte die [REDACTED] mit Antrag vom 23.3.2020 eine Bauvoranfrage ein. U.a. wurde folgende Frage gestellt:

Sind Befreiungen von der Festsetzung des Bebauungsplanes möglich: Überschreitung der Baugrenze nach Westen um 4,90 m mit der Hauskante und weitere ca. 1,00 m mit Balkonen?

Hintergrund dieses Antrags ist es, dass das neu zu bauende Gebäude/ Anbau gemeinsam mit den Ersatzbauten Frühlingstraße 12 und 14 dazu bestimmt sein wird, den Bewohnern der sanierungsbedürftigen Altbauten neue, geeignete und öffentlich geförderte Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Dieses Vorgehen ermöglicht es, den Umzug aller jetzigen Bewohner gleichzeitig zu realisieren und anschließend die Neubaumaßnahmen - welche Gegenstand einer zur gegebenen Zeit vom Rat bei entsprechender politischer Willensbildung noch zu beschließenden 2. Änderung wären -, in einem Zuge und somit wirtschaftlich optimiert durchführen zu können. Dieses Vorgehen wurde erst nach Durchführung der 1. Änderung ermöglicht, da die Bewohner der sanierungsbedürftigen Bestandsbauten entgegen den Erwartungen der Bauherrin sämtlich einem Umzug zustimmt haben.

Der Rat hat heute darüber zu befinden, ob diese Befreiung erteilt werden kann oder er vor dem Hintergrund der Gesamtentwicklung die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für u.a. das Baugrundstück bereits heute für erforderlich hält. Aus Sicht der Verwaltung ist dies nicht der Fall, da die Entwicklung auch nach Baugenehmigung noch in eine mögliche 2. Änderung eingearbeitet werden kann und die Bauherrin den Wunsch nach Änderung der weiteren Bereiche heute noch nicht hat. Die betroffene Nachbarschaft wurde durch die Bauherrin wie



bereits im Vorfeld der 1. Änderung durch Informationsveranstaltung unterrichtet. Sämtliche betroffenen Nachbarn haben die Pläne daraufhin unterzeichnet. Die sich aus der Befreiung ergebende Gebäudeflucht östlich der Frühlingsstraße ist städtebaulich wünschenswert und würde in dieser Form sicherlich Eingang in einen künftigen geänderten Bebauungsplan finden.

Die Bauverwaltung empfiehlt daher, der Erteilung der Befreiung zuzustimmen und von der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens am heutigen Tage noch abzusehen.

Anlagen:

1. Luftbild
2. Präsentation Erneuerung des Quartiers Frühlingsstraße, Büro Wolfgang Rockelmann (Auszüge)
3. Genehmiger Plan Bestand
4. Grundriss, Schnitt, Lageplan
5. 3-D-Studie Anbau
6. Grundriss UG bis DG
7. Schnitt Anbau