



Beschlussvorlage 2021/085	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauordnung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	11.03.2021	öffentlich

F-2020/184, Anbau von 6 Wohnungen & Errichtung einer zusätzlichen Wohnung im bestehenden DG & Sanierung im Bestand, Gemeinschaftsräume im UG mit Tiefhof, Frühlingstr. 9 & 11, Flur-Nr. 887/3, 887/4, 887/6, 887/7, 887/10, 887/11, 887/12, Gem. Friedberg

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt der Genehmigung des Antrages F - 2020/184, Anbau von 6 Wohnungen und Errichtung einer zusätzlichen Wohnung im bestehenden Dachgeschoss und Sanierung im Bestand, Frühlingsstraße 9 und 11, Gemarkung Friedberg, sowie der Erteilung der hierfür erforderlichen Befreiungen und Abweichungen von der Dachgaubensatzung zu.

Dem Stadtrat wird empfohlen, das Bauvorhaben in das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 zu integrieren (Geltungsbereich des Änderungsverfahrens, Anpassung der Festsetzungen).

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



Sachverhalt:

Die Baugenossenschaft Friedberg eG¹reichte am 11.12.2020 den Antrag zum Anbau von 6 Wohnungen und Errichtung einer zusätzlichen Wohnung im bestehenden Dachgeschoss und Sanierung im Bestand, Gemeinschaftsräume im Untergeschoss mit Tiefhof in der Frühlingstraße 9 und 11, Flur-Nr. 887/3 und 887/4, Az. F -2020/184, bei der Stadt Friedberg ein.

Die Sanierung umfasst folgende Arbeiten:

- Erneuerung und Optimierung der Heiztechnik durch Anschluss an das Nahwärmenetz
- Neueindeckung des Daches
- Dämmung der Außenwände, Dämmstärke 14 bis 16 cm
- Dämmung der obersten und untersten Geschoßdecke
- Entfernung der Asbesthaltigen Balkon- und Fassadenplatten
- Erneuerung des Balkongeländer
- Neugestaltung sowie Schaffung von barrierefreien Hauszugängen
- Neugestaltung der Außenanlagen zur Erhöhung des Aufenthaltswertes

Das Gebäude stellt einen Teil des notwendigen Sanierungs- und Neubaukonzeptes für die Grundstücke der Baugenossenschaft dar, welches bereits dem Planungs- und Umweltausschuss in seiner nicht öffentlichen Sitzung am 8.11.2018 (SV 2018/436) vorgestellt wurde. Es gewährleistet, dass alle Bewohner während der anstehenden Abbruch- und Neubauphase von der Baugenossenschaft untergebracht werden können.

Da die o.g. Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 für das Gebiet nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchner Straße und westlich der Ekherstraße sowie westlich der Geistbeckstraße und südlich der Trefflerstraße in Friedberg liegen, sind für die Genehmigung des Bauantrags Befreiungen und Abweichungen erforderlich. Über diese hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss zu entscheiden. Die Verwaltung empfiehlt diese zu erteilen und in die Bebauungsplanänderung (SV 2021/073) einzuarbeiten.

Befreiungen:

1. Baugrenze

Überschreitung der Baugrenze im Westen um ca. 5,10 m mit der Hauskante und dem Tiefhof, sowie um weitere 0,80 m mit den Balkonen.

Die Verwaltung hält die Überschreitung der Baugrenze für vertretbar, da das Baufenster im Gegenzug im Süd-Westen um diese Fläche nicht vollständig ausgenutzt wird. Zudem wird die Gebäudeflucht westlich entlang der Frühlingstraße aufgegriffen. (siehe Anlage 5)

2. Ziffer 4 des Bebauungsplanes Nr. 80

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens beträgt 35 cm statt 30 cm über dem Niveau der hausnächsten Straße, gemessen im Mittel.

Die Verwaltung sieht diese Befreiung als vertretbar an, da dies auf Grund der Angleichung an den Bestand erforderlich und hierdurch ein barrierefreier Zugang möglich ist.



3. Ziffer 7.2 des Bebauungsplanes Nr. 80

Überschreitung der Kniestockhöhe um 0,16 m (= 0,66 m)

Nichteinhaltung des Dachüberstandes giebel- und traufseitig (kein Dachüberstand)

Die Verwaltung sieht diese Befreiungen als vertretbar an, da durch die Erhöhung des Kniestockes und der Nichteinhaltung Dachüberstandes giebel- und traufseitig ein einheitliches Erscheinungsbild mit dem Bestandsgebäude entsteht. Darüber hinaus sind die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken eingehalten.

Abweichungen von der Dachgaubensatzung (durch Ziffer 7.3 der textlichen Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplans)

Zwerchgiebel:

§ 3 der Dachgaubensatzung der Stadt Friedberg

Abs. 2 Der Zwerchgiebel weist keinen Abstand zur Ortsgangkante auf.

Abs. 5 Die Dachneigung weicht um mehr als 5° vom Hauptdach ab. Der Zwerchgiebel wird als Flachdach ausgebildet.

Abs. 9 Die Dacheindeckung des Daches des Zwerchgiebels erfolgt in Bitumenabdichtung mit Kiesauflage und nicht wie das Hauptdach mit Ziegeln.

Abs. 10 Die Firstlinie verläuft nicht im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung. Bei einer Flachdachausführung ist kein First vorhanden.

Nach Angabe des Architekten sind alle Wohnungen so geplant, dass ein Antrag auf öffentliche Förderung gestellt werden kann. Die engen Vorgaben und Richtlinien bezüglich Wohnflächen und Grundrissgestaltung, Barrierefreiheit sind eingehalten.

Insbesondere die vom Zwerchgiebel betroffene Wohnung im Dachgeschoss entspricht den Vorgaben einer öffentlich geförderten 2 Zimmer-Küche-Bad-Wohnung für eine Person. Die Wohnflächenvorgabe beträgt hierfür 50 m². Genau diese Art der Wohnung wird benötigt, um alle derzeitigen Mieter aus den Bestandshäusern in vergleichbaren Wohnungen unterzubringen. Ein Wegfall des Zwerchgiebels würde die Dachgeschosswohnung von 49,98 m² auf 46,22 m² verkleinern. Sie wäre somit nicht mehr förderfähig.

Bei einer satzungskonformen Einbindung des Zwerchgiebels wäre der Grundriss nur bedingt funktionsfähig und es würden Mehrkosten bei der Anbindung des Laubengangs entstehen. Aus diesen Gründen sieht die Verwaltung die Abweichungen als vertretbar an.

Anlagen:

1. Bebauungsplan Nr. 80 (Planzeichnung, Satzung und Begründung)
2. Lageplan (Maßstab 1:1.000)
3. Grundrisse (Maßstab 1:100)
4. Ansichten (Maßstab 1:100)
5. Plan zur Baugrenze