

Tagesordnung:

TOP	DS-Nr.	Titel
1	11-16/0262	Bebauungsplan Nr. 80 "Villa Megerle" in Friedberg - Kernstadt hier: 1. Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB 2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 08.12.2011
2	11-16/0247	Bebauungsplan Nr. 51 "Auf dem Bock", 2. Änderung in Friedberg - Kernstadt hier: 1. Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB 2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 08.12.2011
3		Verschiedenes

TOP	DS-Nr.	Titel
-----	--------	-------

1.	11-16/0262	Bebauungsplan Nr. 80 "Villa Megerle" in Friedberg - Kernstadt hier: 1. Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB 2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 08.12.2011
----	------------	--

Mitglied Bey fragt an, ob bei der zukünftigen Verkehrsführung in der Dieffenbachstraße der zuständige Ausschuss für Energie, Wirtschaft und Verkehr beteiligt wurde. Dies wird von Frau Dr. Pfeffer verneint.

Nachdem die Dieffenbachstraße nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes liegt, sind die Mitglieder der Auffassung, dass eine Beschlussfassung des Ausschusses für Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion zum Abschnitt C „Empfehlung zur zukünftigen Verkehrsführung der Dieffenbachstraße“ nicht erforderlich ist. Gleichzeitig schließen sich die Mitglieder aber der vom Magistrat beschlossenen Empfehlung inhaltlich an.

A) Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

(Anmerkung: In der Anlage 4 der Vorlage sind den eingegangenen Stellungnahmen jeweils die Beschlussvorschläge gegenübergestellt.)

a) Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt (Schreiben vom 02.02.2012)

Beschluss:

Dieser Anregung wird gefolgt. Im Bebauungsplan erfolgt eine Kennzeichnung der für eine Bodensanierung vorgesehenen Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0

b) Stellungnahme des Herrn Bernd Raute (Schreiben vom 25.01.2012)

Zu 1.:

Dieser Anregung wird nicht gefolgt, die Festsetzung als gemischte Baufläche (MI) für die zur Kaiserstraße hin orientierte Bebauung (alte Villa und Bebauung hinter der Grünanlage) wird beibehalten.

Begründung:

Grundsätzlich ist es planerisches Ziel für die Hauptverkehrsachsen, die an diese direkt angrenzenden Baugrundstücke als MI zu entwickeln. Damit wird erreicht, dass

- Konflikte zwischen stark belasteten Straßen und den stärker gegen den Lärm zu schützenden Wohngebieten (WA) erst gar nicht entstehen;
- Mischgebiete bilden einen Puffer zwischen Hauptverkehrsstraßen und Wohngebieten.
- Die Möglichkeit der Unterbringung von kleineren Gewerbebetrieben und Läden, Gaststätten und Infrastruktureinrichtungen entlang der innerstädtischen Verkehrsachsen sorgt für eine lebendige Mischung von Wohnen und Arbeiten.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0

Zu 2.:

Dieser Anregung wird nicht gefolgt, die überbaubaren Grundstücksflächen werden beibehalten.

Begründung:

Die übliche vordere Bauflucht – nicht nur an der Kaiserstraße – liegt üblicherweise direkt an der Straße oder hinter einer Vorgartenzone. Die Stadt könnte das Freihalten von Baulücken nur durchsetzen, wenn sie diese Flächen selber erwirbt. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Grünanlage basiert auf der nach Denkmalschutzrecht geschützten Parkanlage; die hier vorgenommene Abgrenzung zur dahinter liegenden Bebauung wurde in Gesprächen zwischen den Denkmalschutzbehörden und dem Investor festgelegt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0

Zu 3.:

Dieser Anregung wird nicht gefolgt, die Zahl der Wohneinheiten soll nicht gesenkt werden.

Begründung:

Es ist Ziel der städtischen Planung, dass in geeigneten zentralen Lagen der Stadt verdichteter Wohnungsbau entsteht. Die Nähe zwischen den Wohnstandorten und den zentralen Einrichtungen sorgt für eine Reduzierung der Fahrten mit dem PKW und entlastet somit die Stadt von Verkehr. Mit dieser Zielsetzung folgt die Stadt im Übrigen den verbindlichen Vorgaben der Landesplanung, die für die Bebauung der zentralen Lagen eine höhere bauliche Dichte vorschreibt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0

Zu 4.:

Dieser Anregung wird nicht gefolgt, die Größe der einzelnen bebaubaren Grundstücksflächen bleibt erhalten.

Begründung:

Wohngebäude in der hier vorgesehenen Größenordnung (mit 2 Wohnungen je Geschoss) finden sich in vielen alten und neuen Baugebieten, zum einen direkt in der Umgebung des Plangebietes, aber auch zum Beispiel in den Neubaugebieten „Am Steinernen Kreuz“ entlang der Ringstraße.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0

Zu 5.:

Dieser Anregung wird nicht gefolgt, es bleibt bei den festgesetzten Firsthöhen.

Begründung:

Die geplante zweigeschossige Bebauung entlang der Dieffenbachstraße und der Lutheranlage ist als Übergang zwischen der höheren Bebauung an der Kaiserstraße und der Mainzer-Tor-Anlage zur Bebauung an der Lutheranlage anzusehen. Umgekehrt ist festzustellen, dass die gegenüberliegende niedrigere Bebauung an der Dieffenbachstraße als untypisch anzusehen ist und jederzeit durch eine höhere Bebauung ersetzt werden könnte.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0

Zu 6.:

Dieser Anregung wird nicht gefolgt, weitergehende Festsetzungen zur Gestaltung werden nicht getroffen.

Begründung:

Der Bauträger geht mit der Mansarddacharchitektur, der Gliederung der Fassaden und mit den vorgesehenen Gauben und Zwerchhäusern bereits in ausreichendem Maße auf die Stadtvillenarchitektur der Umgebung ein.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0

Zu 7.:

Dieser Anregung wird nicht gefolgt, weitergehende Festsetzungen zur Grüngestaltung werden nicht getroffen.

Begründung:

Der Bau einer Tiefgarage bedeutet einerseits, dass die Freiflächen nicht durch Stellplätze und Garagen verschandelt werden; andererseits sind auf Tiefgaragen aber die Pflanzmöglichkeiten für größere Bäume naturgemäß beschränkt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0

Zu 8.:

Dieser Anregung wird nicht gefolgt, weitergehende Festlegungen auf Tiefgaragenplätze werden nicht vorgenommen.

Begründung:

Die Bauherren von Wohnbebauung können nicht zum Bau von Tiefgaragen verpflichtet werden, da es hierfür keine städtebauliche Begründung gibt. In diesem Fall hat sich der Bauträger selbst zu dieser Lösung verpflichtet, weil er dadurch eine höhere Zahl von Wohnungen realisieren konnte. Die Zahl der auf dem Grundstück zu erstellenden Stellplätze richtet sich im Übrigen nach der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg – wie für jeden anderen Hauslebauer auch.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0

B) Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

1. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf Nr. 80 „Villa Megerle“ wird als Satzung beschlossen.
2. Die landesrechtlichen Vorschriften gemäß § 81 HBO als Bestandteil des oben angeführten Bebauungsplanentwurfs werden ebenfalls beschlossen. Der vorliegende Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Villa Megerle“ wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0

C) Empfehlung zur zukünftigen Verkehrsführung der Dieffenbachstraße

- Der Abschnitt der Dieffenbachstraße zwischen Tiefgaragenzufahrt und Kaiserstraße soll für den Zweirichtungsverkehr freigegeben werden,
- für den restlichen Abschnitt zwischen Lutheranlage und Tiefgaragenzufahrt soll die Einbahnstraßenregelung vorerst beibehalten werden.
- Darüber hinaus soll eine Prüfung erfolgen, ob eventuell auch eine komplette Schließung zur Lutheranlage hin verkehrstechnisch vertretbar ist, verbunden mit der positiven Wirkung, dass die Grünverbindung Lutheranlage nicht mehr durch die Dieffenbachstraße unterbrochen würde.

		Bebauungsplan Nr. 51 "Auf dem Bock", 2. Änderung in Friedberg - Kernstadt
2.	11-16/0247	hier: 1. Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
		2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
		Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 08.12.2011

Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

(Anmerkung: In der Anlage 1 der Vorlage ist die eingegangene Stellungnahme dem Beschlussvorschlag gegenübergestellt.)

Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 24.01.2012

Beschluss:

Die Anregung wird berücksichtigt, indem der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

1. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf Nr. 51 „Auf dem Bock“, 2. Änderung in Friedberg - Kernstadt wird als Satzung beschlossen.
2. Die landesrechtlichen Vorschriften gem. § 81 HBO als Bestandteil des o. a. Bebauungsplanentwurfes werden ebenfalls beschlossen.
3. Der vorliegende Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Auf dem Bock“, 2. Änderung in Friedberg - Kernstadt wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0

3. Verschiedenes

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Wortmeldungen vor, die einer Sachverhaltsklärung bedürfen.

Vorsitzender Weitzel schließt die Sitzung mit Dankesworten an die Anwesenden.

gez.: Weitzel
(Vorsitzender)

gez. Eiglsheimer
(Schriftführer)