

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 11-16/0619

Bauamt

Friedberg, den 27.05.2013
60/1-hc/mö

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Entscheidung
Ortsbeirat des Stadtteils Kernstadt	Zur Anhörung
Ausschuss für Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion	Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

Titel

**Bebauungsplan Nr. 86 "Tepler Straße/Am Dachspfad, Teil I" in Friedberg - Kernstadt
hier: 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Beschlussentwurf:

1. Für die Parzellen Gemarkung Friedberg, Flur 19, Flurstücke 29/5 – 29/7, 160 und für 162/1 tlw. im Baublock zwischen Tepler Straße und Am Dachspfad wird ein Bebauungsplan gemäß § 30 (1) BauGB aufgestellt, der mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen enthält. Die Grenze des Geltungsbereiches ist im anliegenden Lageplan (Anlage 1 der Vorlage) dargestellt; dieser Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 86 „Tepler Straße/Am Dachspfad, Teil I“.
2. Mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

1. Bereits in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 16.05.2013 wurde der Aufstellungsbeschluss für einen ersten Teilbereich der Housing Area – zwischen Im Wingert und Am Dachspfad – gefasst.

Die nördliche Teilfläche des Blocks zwischen Tepler Straße und Am Dachspfad (Parzelle 29/2) wurde von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) an das Land Hessen verkauft, mit dem Ziel, dort eine Erweiterung der Technischen Hochschule Mittelhessen zu realisieren. Für diese Teilfläche wird parallel zu diesem Verfahren ein weiteres Bebauungsplanverfahren (BP Nr. 87 „Erweiterung THM“) durchgeführt.

Eine südlich angrenzende Teilfläche von 0,7 ha wurde mittlerweile an zwei Investoren verkauft bzw. steht in einem Fall der Kaufvertrag kurz vor dem Abschluss. Beide Projekte sehen eine wohnbauliche Nutzung vor. Da zum einen der eine Investor möglichst rasch bauen möchte, zum anderen für die südlich angrenzenden Restflächen des Baublocks noch keine klare Entscheidung über den zukünftigen Nutzer gefallen ist, soll nunmehr für den Mittelteil des Baublocks umgehend ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

- II. Der vorliegende städtebauliche Entwurf enthält folgende Elemente (Anlage 2 der Vorlage):
- Die nördliche Teilfläche von ca. 3.000 m² hat der Bauverein Eigener Herd ist Goldes Wert erworben und will dort einen dreigeschossigen Wohnkomplex mit Dachgeschoss errichten, mit 24 Wohneinheiten; Im Erdgeschoss werden 6 behindertengerechte Wohnungen entstehen, bei den restlichen Wohnungen handelt es sich um 3-4 Zimmer-Wohnungen.
 - die südliche Teilfläche wird von der Kaiserberg Bad Nauheim GmbH erworben, vertreten durch das Architekturbüro Möller. Dieses Projekt sieht an der Tepler Straße 2 Häuser mit jeweils 6 Wohneinheiten für familiengerechtes Wohnen, an der Straße Am Dachspfad 2 Häuser mit jeweils 8 Wohneinheiten für betreutes Wohnen und im Blockinneren ein Gebäude mit 42 Studentenappartements vor. Die Gebäude an den Straßen werden zweigeschossig mit einem Staffelgeschoss, das Gebäude für studentisches Wohnen wird 3 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss umfassen. Für dieses Konzept liegt eine Planung des Architekten mit einer Beschreibung vor (siehe Anlage 3 der Vorlage).

Zwischen den Arealen der beiden Investoren wird eine öffentliche Fußwegeverbindung zwischen der Tepler Straße und Am Dachspfad entstehen, die eine Fortsetzung des vorhandenen Fußweges in Richtung Bahnhof darstellt.

Im weiteren Verlauf der Planung wird noch geklärt werden, inwieweit die baulichen Konzepte den Erhalt der bestehenden Bäume zulassen. Auf jeden Fall lassen die Konzepte das Anpflanzen einer größeren Zahl von Bäumen zu, so dass nach Neuordnung des Gebietes mehr Bäume vorhanden sein können.

- III. Mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf soll nunmehr die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt werden. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu einer ersten Stellungnahme gebeten.

Anlage/n:

- Anl 1-Geltungsbereich
- Anl 2-Städtebaul Entw
- Anl 3-Entwurf-Möller

Dezernent

Amtsleiter/in

Der Magistrat hat am beschlossen: - wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -	F.d.R.:
Der Ortsbeirat Kernstadt hat am beschlossen: - wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	F.d.R.:
Der Ausschuss f. Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion hat am beschlossen: - wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	F.d.R.:
Die Stadtverordnetenversammlung hat am beschlossen: - wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	F.d.R.: