

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 11-16/0744

Bauamt

Friedberg, den 29.10.2013
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 2" in Friedberg - Kernstadt
hier: 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Beschlussentwurf:

1. Für eine südliche Teilfläche von ca. 8.730 m² der Parzelle Gemarkung Friedberg, Flur 19, Flurstück 162/1 im Baublock zwischen der Tepler Straße und der Straße 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 2“.
2. Mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

- I. In vorangegangenen Sitzungen hat die Stadtverordnetenversammlung bereits die Aufstellungsbeschlüsse für mehrere Teilbereiche der ehemaligen Housing Area beschlossen:
 - Bebauungsplan Nr. 85 „Im Wingert/Am Dachspfad“,
 - Bebauungsplan Nr. 86 „Tepler Straße/Am Dachspfad Teil 1“ und
 - Bebauungsplan Nr. 87 „Erweiterung THM“

Nunmehr soll für den letzten Teilabschnitt – der sich im Eigentum der Friedberger Wohnungsbau GmbH befindet und eine Fläche von ca. 8.730 m² umfasst - ebenfalls der Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

Bei den ersten Überlegungen zur Entwicklung der Housing Area wurde von Seiten der Friedberger Wohnungsbau noch davon ausgegangen, die nunmehr zur Planung anstehende Fläche als einzelne Bauplätze auf den Markt zu bringen. Mittlerweile hat aber die Frankfurter ABG ihr Interesse bekundet, neben der nördlichen Teilfläche im Bereich des BP 85 auch diese Teilfläche zu erwerben und hier Geschosswohnungsbauten zu errichten. Für beide Bauflächen liegt nunmehr ein Konzept vor, das mit dem von der ABG beauftragten

Planungsbüro Frielinghaus erarbeitet wurde.

II. Hier einzelne Erläuterungen zum vorliegenden städtebaulichen Entwurf (Anlage 2 der Vorlage):

- Es werden 8 Wohngebäude entstehen, die jeweils mindestens 6 Wohneinheiten, zum Teil aber auch 9 Wohneinheiten enthalten können. Insgesamt werden ca. 50 bis 60 Wohneinheiten entstehen.
- Es werden jeweils 3 Vollgeschosse entstehen, ohne Dach- oder Staffelgeschoss.
- Da in diesem Bereich der Tepler Straße die vorhandene Bebauung auf der Ostseite eher kleingliedriger ist, werden hier die neuen Baukörper senkrecht zur Straße gestellt, damit sind die kleineren seitlichen Fassadenflächen zur vorhandenen Bebauung hin orientiert.
- Im Übrigen sind die Baukörper so aufgestellt, dass im Inneren des Areals eine Grünfläche als gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche für diese Baugruppe entsteht.
- Diese Fläche weist zurzeit nur einen geringen Baumbestand auf (es handelt sich überwiegend um den ehemaligen Baseballplatz), in Zukunft können in diesem Bereich mindestens ca. 50 Bäume gepflanzt werden.
- Die Stellplätze werden vorrangig in einer Stellplatzanlage zur Königsberger Straße hin angeordnet, da an dieser Stelle die gegenüberliegende Straßenseite von gewerblicher Nutzung geprägt ist.
- Darüber hinaus werden weitere Stellplätze in Senkrechtaufstellung direkt an der Fahrbahn der Straße Am Dachspfad angeordnet mit einem dahinter vorbei geführten, öffentlichen Gehweg und Bäumen in kurzen Abständen zwischen den Parkständen. Da diese Lösung auch für die andere Straßenseite vor der dort geplanten Kita vorgesehen ist, ergibt sich für diesen Straßenabschnitt eine besonders positive Alleewirkung (Anmerkung: Die gleiche Lösung ist im nördlichen Bereich der Straße Am Dachspfad vorgesehen, und zwar zwischen der Bebauung der THM und der dort gegenüberliegenden Bebauung der ABG).

III. Diese Fläche stellt den letzten Planungsabschnitt für die Housing Area dar. Deshalb soll an dieser Stelle gezeigt werden, wie sich dieser Bauabschnitt in die Gesamtkonzeption einfügt (siehe Anlage 3 der Vorlage).

Anzumerken ist an dieser Stelle:

- Gegenüber den bisherigen Bürgerbeteiligungen haben sich sowohl im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 85 durch die Planung der ABG Änderungen ergeben, darüber hinaus wurde auch die Planung für den Bebauungsplan Nr. 86 Teil 1 modifiziert.
- Für den Bereich der THM ist festzustellen, dass derzeit ein Architektenwettbewerb ausgeschrieben ist, der Anfang Dezember abgeschlossen sein soll; für diesen Wettbewerb wurden Vorgaben gemacht für das Baufeld, in dem die zukünftigen Bauten stehen dürfen als auch – städtebaulich begründet – Mindestfestsetzungen bezüglich Bäumen und Stellplätzen.

IV. 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. Im Rahmen dieser Beteiligung wird der Inhalt dieser Magistratsvorlage als Erläuterung dem städtebaulichen Entwurf beigelegt.

Anlage/n:

Anl 1-Geltungsbereich
Anl 2-Städtebaul Entw
Anl 3-Gesamtkonzept

Dezernent

Amtsleiter/in

Der **Magistrat** hat am beschlossen:

F.d.R.:

- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Ortsbeirat** Kernstadt

hat am beschlossen:

F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Ausschuss f. Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion**

hat am beschlossen:

F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -

Die **Stadtverordnetenversammlung**

hat am beschlossen:

F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -