

# Beschlussvorlage

---

Drucksachen-Nr. 11-16/0919

## Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 30.04.2014  
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. 87 "Erweiterung THM" in Friedberg - Kernstadt  
hier: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB  
Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 04.07.2013**

### Beschlussentwurf:

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 87 „Erweiterung THM“ in Friedberg – Kernstadt und der Begründung wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt. Die Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB werden gemäß § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der Auslegung eingeholt.

### Sach- und Rechtslage:

- I. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 04.07.2013 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 87 „Erweiterung THM“ in Friedberg – Kernstadt gefasst, verbunden mit dem Beschluss zur Durchführung der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB. Diese Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 19.08.2013 bis einschließlich 30.08.2013. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung informiert und um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.
- II. Als Ergebnis dieser Beteiligung ist festzuhalten:
  - Mehrere Anlieger aus der Tepler Straße haben sich zu dieser Planung zu Wort gemeldet und ihre Anregungen vorgetragen.
  - Darüber hinaus hat sich das Regierungspräsidium Darmstadt insbesondere zu der Frage des Immissionsschutzes geäußert.
  - Des Weiteren hat auch die Polizei ihre kritischen Anmerkungen zum ruhenden Verkehr in diesem Bereich auch zu diesem Bebauungsplan vorgetragen.
- III. Das Parken von gebietsfremdem Verkehr in Wohngebieten ist kein neues Problem im Friedberger Süden – früher waren es insbesondere die Bahnkunden und die Nutzer der Fachhochschule. Verschärft wird die Parkplatzsituation noch durch ein zunehmend erhöhtes Fahrzeugaufkommen durch die Lehrer- und Schülerschaft der angrenzenden Schulen. Grundsätzlich aber gilt:

- Für jede Nutzung müssen auf dem Baugrundstück (oder auf einem Grundstück in zumutbarer Entfernung) die Stellplätze bereitgestellt werden. Entsprechend müssen alle Investoren der Housing Area für ihr Vorhaben den Stellplatznachweis führen.
- Auf der Straße vor oder in der Nachbarschaft zu den genutzten Grundstücken – oder in der Nachbarschaft dazu – sollen öffentliche Parkmöglichkeiten für Besucher, Lieferverkehr, Notdienste etc. zur Verfügung stehen;
- Sollte gebietsfremder Verkehr diese Parkplätze blockieren, dann wird man über eine Schaffung von Zonen nachdenken müssen, in denen die Parkberechtigung begrenzt wird.

Die ersten beiden Punkte – Schaffung von ausreichend Stellplätzen auf den Grundstücken und Schaffung von ausreichend Parkmöglichkeiten im Straßenraum für den anliegerbezogenen Bedarf – sind in den verschiedenen Bebauungsplänen, die nun vorliegen, berücksichtigt.

Der letzte Punkt – Parkraumbewirtschaftung – ist nicht Thema der Bebauungspläne. Bevor aber über derart drastische Maßnahmen nachgedacht werden muss, beabsichtigt das Bauamt die mit dem Verkehr befassten Behörden und die verschiedenen Institutionen, die im Umfeld des Plangebietes ihren Zielverkehr aufgrund der zu geringen Zahl von Stellplätzen nicht unterbringen können, an einem runden Tisch zusammenzubringen. Die Lösung des Problems könnte z. B. in der Schaffung von Stellplatzanlagen auf dem Gelände der direkt angrenzenden Kaserne liegen!

Nicht möglich aber ist es, in einem innerstädtischen Baugebiet wie der Housing Area eine Beschränkung des Baurechtes aufgrund einer Verkehrsvorbelastung erzwingen zu wollen.

- IV. Das Regierungspräsidium Darmstadt vermisst noch Aussagen zur Minderung der Lärmimmissionen insbesondere zur Senkung der Pegelwerte Nachtzeit. Hierzu ist festzustellen, dass zurzeit noch nicht geklärt ist, ob diese Parkeinrichtung zur südlich angrenzenden Bebauung durch eine Wand abgeschlossen wird oder als offenes Parkdeck ausgeführt wird. Auf jeden Fall sollen aber ein Teil der Stellplätze in einer Tiefebene bzw. integriert in die Hochschulgebäude realisiert werden. Dadurch wird es möglich, während der Nachtzeit durch eine Nutzungsbeschränkung auf die geschlossenen Teile der Parkeinrichtung die Abstrahlung von Immissionen zu minimieren. Sollte dies nicht ausreichen, dann könnten auf jeden Fall auch die offenen Teile der Parkeinrichtung zur Nachtzeit für die Benutzung gesperrt werden. Das TÜH-Gutachten weist aber auf jeden Fall nach, dass während der Tagesstunden die zulässigen Grenzwerte nicht überschritten werden.
- V. Die Anwohner der Tepler Straße, die sich zu diesem Bebauungsplanverfahren geäußert haben, haben folgende Anregungen vorgetragen bzw. folgende kritische Anmerkungen gemacht:
- Die Zufahrt soll nicht über die Tepler Straße erfolgen.
  - Die THM-Erweiterung soll nicht in der Housing Area vorgenommen werden.
  - Die Architektur und die Größe des Bauwerks passen nicht in die Umgebung.
  - Die Bodenversiegelung wird bemängelt – es seien zu wenige Grünflächen eingeplant.
  - Es wird bezweifelt, dass die Bäume an den geplanten Standorten realisiert werden können.
  - Kein zusätzliches Parken in diesem Gebiet, weil bereits eine starke Belastung durch den parkenden Verkehr vorhanden ist.

Zu diesen Äußerungen im Einzelnen:

#### 1. Zufahrt über Tepler Straße

Über die Tepler Straße ist in Abstimmung mit Polizei und Verkehrsbehörde die Lösung einer direkten Zufahrt von der Kreuzung Karlsbader Straße in die Tiefebene der Technischen Hochschule vorgesehen worden, um die Verkehrsbelastung im Bereich am Dachspfad zu reduzieren, ohne gleichzeitig die Tepler Straße in ihrem gesamten Verlauf zusätzlich zu belasten. Die Tepler Straße bleibt weiterhin Einbahnstraße von der Königsberger Straße bis ca. 30 m vor der Einmündung in die Karlsbader Straße; durch bauliche Maßnahmen wird zudem verhindert, dass die Zufahrt aus südlicher Richtung in der Tepler Straße in die Parkeinrichtung der THM möglich ist.

## 2. Zur Kritik an der THM-Erweiterung in der Housing Area

Seit fast 100 Jahren ist die THM und ihre Schul-/Hochschulvorgänger ein Bestandteil des durch Wohnbebauung geprägten Friedberger Südens. Dieser Standort wurde im Übrigen verfestigt durch den Erweiterungsbau zum Bahnhof hin. Die nördliche Teilfläche der Housing Area stellt nunmehr die nächstgelegene Möglichkeit zur Erweiterung der THM dar, in Sichtweite und guter fußläufiger Erreichbarkeit. Eine Hochschule mit ihren Studenten stellt im Übrigen eine Bereicherung des städtischen Lebens dar; die Störungen, die von einer solchen Einrichtung ausgehen, sind vergleichsweise gering gegenüber z. B. einer gewerblichen Nutzung.

## 3. Architektur und Größe des Objektes passen nicht in die Umgebung

Wie die schon vorhandenen Gebäude der THM entspricht auch dieses Gebäude sicherlich nicht in seiner gesamten Kubatur dem Maßstab der Bebauung der Umgebung. Dies ist aber auch nicht das Ziel für einen solchen Sonderbau, der in sich funktionieren muss und aber auch mit den Merkmalen seiner Architektur auf seine Bedeutung hinweisen darf. Wichtig ist, dass der Neubau nicht die Bebauung seiner Umgebung erschlägt; dieses wird dadurch erreicht, dass die Außenwandhöhen an der Tepler Straße (3-geschossig) und an der Straße Am Dachspfad (4-geschossig) eingehalten werden.

## 4. Hohe Bodenversiegelung, wenig Grünflächen

Wie auch bei gewerblichen Bauflächen ist die Bebauung mit einer hohen Bodenversiegelung verbunden. Wie aber in Gewerbegebieten auch, wurde für die THM mit ihren ausgedehnten Flachdächern eine Dachbegrünung vorgeschrieben, die dazu führt, dass ebenfalls ca. 50 % des Grundstücks übergrünt sind. Im Übrigen gilt auch für die THM, dass für die versiegelten Flächen die entsprechenden Zisternen für die Regenwassernutzung und Regenwasserrückhaltung errichtet werden müssen.

## 5. Zweifel an den festgesetzten Baumstandorten

Die Baumstandorte wurden danach festgelegt, dass sie ausreichend Abstand zur Bebauung einhalten. Im Einzelfall wird es dann sicherlich darum gehen, ob man einen sehr großkronigen Baum auswählt oder einen Baum mit einer etwas schlankeren Krone.

## 6. Kritik an der Menge der Stellplätze und der Vorbelastung durch gebietsfremden Parkverkehr

Für alle Bauvorhaben in der Housing Area wurden bei der Abstimmung der Baufenster für die zukünftige Bebauung überprüft, ob der Stellplatznachweis auf Grundlage der städtischen Stellplatzsatzung geführt werden kann: In allen Fällen kann die ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den Grundstücken nachgewiesen werden. Zur Frage der Vorbelastung des Gebietes wird auf die unter Punkt III formulierten Ausführungen zur Stellungnahme des Polizeipräsidiiums Mittelhessen verwiesen.

VI. Im letzten Quartal 2013 hat die THM einen Wettbewerb für das Laborgebäude durchgeführt, für das kurzfristig Finanzmittel für eine Realisierung zur Verfügung stehen. Dieser Wettbewerb war verbunden mit dem Auftrag, Ideen für die Einbettung dieses Baukörpers in ein städtebauliches Gesamtkonzept zu erstellen. Dieses Gesamtkonzept des Siegerentwurfs von Architekt Möller stellt die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf dar. Die Merkmale dieses Entwurfs im Einzelnen:

- Es ist ein baulich fast geschlossenes Quadrat mit einem Innenhof und einer Öffnung nach Süden zur Straße am Dachspfad hin (Feuerwehrezufahrt).
- An der Karlsbader Straße soll ein großzügiger Durchgang die Verbindung zum Innenhof herstellen.
- Zur Tepler Straße hin bilden 2 Geschosse die vordere Bauflucht (dies entspricht der Höhe von 3 Wohngeschossen), zurückgestaffelt darüber ein weiteres Geschoss. An der Karlsbader Straße und an der Straße Am Dachspfad ist die vordere Bauflucht durch 3 Nutzungsebenen bestimmt (dies entspricht 4 Wohngeschossen), auch hier darüber

- deutlich zurückgestaffelt eine weitere Nutzungsebene.
- Den südlichen Abschluss des Baukomplexes bildet ein Parkdeck mit einer unterirdischen, einer ebenerdigen und einer weiteren Ebene darüber; ein Teil dieser Parkeinrichtung ist in den nördlich angrenzenden Baukörper einbezogen. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt zum einen über die Straße Am Dachspfad; wie schon oben angesprochen, ist eine weitere Zufahrt direkt an der Einmündung Tepler Straße vorgesehen. Da an dieser Stelle der tiefste Punkt des Geländes liegt, kann auf kurzem Wege der Verkehr direkt in die Tiefebene des Parkhauses hineingeleitet werden, so dass vorrangig die Plätze dieser Tiefebene besetzt werden (diese Tiefebene ist im Übrigen die Erdgeschossenebene des Innenhofes des Areals, da sich die Höhe des Innenhofes an der Höhe der Karlsbader Straße orientiert).
  - Zur Straße Am Dachspfad hin entstehen – wie auf der anderen Seite im Bebauungsplan Nr. 85 – Senkrechtparkplätze, die durch Bäume gegliedert werden; diese Bäume bilden dann in ihrem räumlichen Zusammenhang einen alleeartigen Charakter in diesem Straßenabschnitt.
  - Auch an der Karlsbader Straße und an der Tepler Straße werden Bäume in dichter Folge den Straßenraum begrünen.

Für die weitere Diskussion dieses Entwurfs wurde im Übrigen ein Modell erstellt, das den städtebaulichen Zusammenhang deutlich macht.

- VII. Nachdem nunmehr der Bebauungsplanentwurf vorliegt, kann die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt werden. Zu diesem Vorentwurf mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (siehe Anlage 1 der Vorlage) gehören noch die Begründung (siehe Anlage 2 der Vorlage) und der landschaftspflegerische Fachbeitrag (siehe Anlage 3 der Vorlage).

**Anlage/n:**

Anlage-1.Bebauungsplan  
Anlage-2a.Begründung  
Anlage-2b.Pflanzliste  
Anlage-3a.Landschaftspfleg.Fachbeitrag  
Anlage-3b.Bestandskarte  
Anlage-3c.Artenschutz-Gutachten

Dezernent

Amtsleiterin

Der **Magistrat** hat am ..... beschlossen: F.d.R.:  
- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -

---

Der **Ortsbeirat** .....  
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 -