

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 11-16/1123

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen Friedberg,
den 11.02.2015

60/1 Hc

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. 90 "Im Ohrloch - Teil II"

Hier: 1. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 " Im Ohrloch - Teil II"

2. Durchführung der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Beschlusse Entwurf:

1. Für die Fläche südlich des Fahrbahnrandes der „Burgfeldstraße“, westlich des Fahrbahnrandes der „Gießener Straße“, nördlich des Anwesens „Vorstadt zum Garten 52“, nördlich des Anwesens „Weiherstraße 4“, östlich der „Weiherstraße“, östlich der Anwesen „Vorstadt zum Garten 1 und 2“ und östlich des Anwesens „An der alten Gärtnerei 3“ ein Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufgestellt, der mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im anliegenden Lageplan (Anlage 1) dargestellt; dieser Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 90 „Im Ohrloch – Teil II“.
2. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB aufgestellt.
3. Mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf (Anlage 2) wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

I Planungsanlass

Die Grundstücke „Weiherstraße 2“ und „Vorstadt zum Garten 54“, die in der Vergangenheit durch das Autohaus Philippi genutzt wurden, sind mittlerweile – nach Ausübung des Vorkaufsrechts - im Eigentum der Stadt Friedberg. Da diese Baugruppe einen städtebaulichen Missstand darstellt und die Gebäude in einem schlechten baulichen Zustand sind, sollen die Gebäude abgerissen werden und auf den Grundstücken soll eine Neubebauung entstehen.

Da das Konzept zum einen eine Bebauung vorsieht, die den Rahmen des § 34 BauGB überschreitet, zum anderen ein Eingriff in das Gewässer („Seebach“) und seinen Retentionsraum vorgesehen ist, soll ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

II Zur weiteren Planung

Es ist vorgesehen, dass die Friedberger Wohnungsbaugesellschaft die vorhandenen Gebäude abreißt und eine neue Wohnbebauung errichtet. Mit der Planung der Neubebauung ist derzeit das Architekturbüro Möller, Bad Nauheim, betraut. Dieses hat mittlerweile ein Konzept erarbeitet, das als Grundlage für den Einstieg in das Bauleitplanverfahren geeignet ist. Mit dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird das Büro Beuerlein/Baumgartner beauftragt.

III Städtebauliche Zielsetzung

Die Grundstücke „Weiherstraße 2“ und „Vorstadt zum Garten 54“ wurden lange Jahre als Vertragsautohaus mit Verkauf und Werkstattbetrieb genutzt. Zu diesem Zweck wurden die ehemals nur wohnbaulich genutzten Häuser – die ursprünglich im Maßstab der benachbarten Bebauung im weiteren Verlauf der Straßen errichtet worden waren – durch größere Anbauten erweitert und sogar über den Seebach hinweg baulich miteinander verbunden.

Ergebnis dieser baulichen Aktivitäten:

- Die alten Wohngebäude waren nur noch ein Anhängsel der gewerblichen Nutzung und sind nun in einem nicht erhaltenswerten Zustand;
- die rein gewerblichen Bauteile und Gebäude prägen auf eine städtebaulich sehr unschöne Weise die Einfahrtssituation in die Stadt.

Ziel ist es, an dieser gut einsehbaren Stelle am Fuß des Burgberges eine städtebaulich überzeugende und dem Standort angemessene Lösung zu finden.

Dies bedeutet im Einzelnen:

- Die Architektur der Neubebauung soll den Maßstab der direkten Umgebung aufnehmen, gleichzeitig aber auch selbstbewusst den hervorgehobenen Standort vis-a-vis der Burg markieren;
- die ausgedehnten Asphaltflächen am Ende des „Städter Weges“ (Übergang zur Straße „Vorstadt zum Garten“) sollen auf das notwendige Maß zurückgebaut werden;
- der Seebach soll wieder freigelegt und großzügig mit dem Retentionsraum am Fuß des Straßendamms verbunden werden;
- für die Radfahrer ist eine bessere Wegeverbindung vorgesehen.

IV Erläuterung des baulichen Konzeptes

Hierzu ein Auszug aus der dem Städtebaulichen Entwurf beigefügten Erläuterung (Anlage 2) des mit der Planung beauftragten Architekturbüros:

Vor der Kulisse der Burg und in Anlehnung an deren Bebauung, besteht die Neuplanung aus vier kleinen „Wohntürmen“(3-geschossig), mit einer Kantenlänge von jeweils ca. 8,20 x 8,20 m. Die neuen Häuser nehmen die Größe des Grundrisses und den Rhythmus der vorhandenen Siedlungshäuser auf und schaffen gleichzeitig einen lockeren Abschluss zur Zufahrtsrampe der alten Kreisstraße hin. Die Häuser an der Weiherstraße erhalten einen höhenmäßig gestaffelten, zusätzlichen Sockelbau, der auf die spezielle Situation der vorhandenen Siedlungshäuser mit ihren kleinen Höfen reagiert. Die besondere Qualität/Prägnanz als „Wohnturm“ wird, durch die Fassaden-Gestaltung - z.B. Loggien statt weit auskragender Balkone, farbliche Anpassung der Fassade an den Naturstein der Burgmauer etc. - als Interpretation und Anlehnung an die Burg heraus gearbeitet.

Die Dächer der Gebäude werden extensiv begrünt. Sie sind von den hoch gelegenen Straßen der Burgumfahrung, als Dachaufsicht erlebbar, gleichzeitig werden sie der besonderen Lage im Retentionsgebiet (ökologische Qualität/ Nachhaltigkeit) gerecht. Die Gebäude erhalten einen Aufzug

und sind barrierefrei zu erschließen. Einzelne Wohnungen - vorzugsweise die im Erdgeschoss - können auch behindertengerecht gestaltet werden.

Die Neubauten werden als KfW- Effizienzhaus70 konzipiert und sollen möglichst eine Pelletheizung und Wohnraumlüftung erhalten. Die Option, alle Häuser mit einer Heizzentrale zu versorgen (Nahwärme-Unterquerung Seebach), wird im Zusammenhang mit der weiterführenden Planung technisch und kostenseitig untersucht.

Weitere Angaben zum Konzept können der o.a. Erläuterung entnommen werden.

V Zum Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich (s. Anlage 1) umfasst die beiden für eine Neubebauung vorgesehenen Grundstücke; darüber hinaus werden in den Bebauungsplan folgende Flächen einbezogen:

- Die Straßenflächen, die umgestaltet werden sollen;
- die Retentionsfläche zwischen der Straße „An der alten Gärtnerei“ und der „Vorstadt zum Garten“;
- die Böschungflächen an der „Burgfeldstraße“ und an der „Gießener Straße“, welche die o.a. Fläche im Norden und Osten umfassen.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 90 „Im Ohrloch – Teil II“ beinhaltet eine Fläche von 4270 m².

Durch diesen Bebauungsplan werden aber auch Teilflächen von 2 angrenzenden rechtswirksamen Bebauungsplänen überlagert (s. anliegenden Plan):

- Bebauungsplan Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt“ (rechtswirksam 20.09.2014). Der Bebauungsplan Nr. 90 „Im Ohrloch – Teil II“ überlagert die nördlichste Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt“ mit einer Fläche von 1150 m². Die Textlichen Festsetzungen des „Einfachen Bebauungsplanes Kernstadt“ werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt und bleiben unverändert.
- Bebauungsplan Nr. 54 „Im Ohrloch“ (rechtswirksam 25.01.2006). Hier überlagert der nun in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 90 „Im Ohrloch – Teil II“ den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 54 „Im Ohrloch“ an dessen östlichen Rand des Geltungsbereiches auf einer Fläche von 1010 m². Durch die künftigen Festsetzungen des hier vorliegenden qualifizierten Bebauungsplanes werden diese Flächen neu geordnet. Der neue Bebauungsplan ersetzt für diesen Bereich die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes.

VI Zum Bauleitplanverfahren

Das nunmehr einzuleitende Bebauungsplanverfahren soll gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden, da das Ziel der Planung der Wiedernutzbarmachung einer bereits bebauten Fläche dient. In diesem Verfahren kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Darüber hinaus kann zur Beschleunigung des Verfahrens auf einzelne Verfahrensschritte verzichtet werden.

Da es sich bei dieser Maßnahme aber aufgrund der Verknüpfung einer Hochbaumaßnahme mit wasserrechtlichen Maßnahmen und tiefbautechnischen Maßnahmen handelt – und dies auch noch im Umfeld des Denkmalsbereiches an der Burg -, die mit den jeweils Zuständigen Behörden abzustimmen sind, werden die Verfahrensschritte wie im Normalverfahren komplett durchgeführt.

Zudem muss laut UVP Gesetz im Rahmen einer „standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls“ geklärt werden, ob auf den Umweltbericht verzichtet werden kann. Diese Vorprüfung wird ebenfalls von dem Landschaftsplanungsbüro Beuerlein und Baumgartner durchgeführt.

Mit dem vorliegenden Städtebaulichen Entwurf kann nun die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden eingeleitet werden.

Anlage/n:

Anlage 1 Geltungsbereich
Anlage 2 Städtebaulicher Entwurf

Dezernent

Amtsleiter/in

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 -	