

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 11-16/0550

Bauamt

Friedberg, den 27.03.2013
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. 85 "Im Wingert/Am Dachspfad" in Friedberg - Kernstadt
hier: 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Beschlussentwurf:

1. Für den Baublock, der begrenzt wird von den Straßen Im Wingert, Karlsbader 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. 85 „Im Wingert/Am Dachspfad“.
2. Mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

1. Im Jahre 2007 erfolgte der endgültige Abzug der US-Armee aus Friedberg. Seit dem stehen die Anlagen der ehemaligen Kaserne und die Gebäude der Housing Area leer.

Während die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben auch weiterhin Eigentümerin der Kaserne ist, wurden mittlerweile die Grundstücke der Housing Area zum überwiegenden Teil an die Friedberger Wohnungsbau verkauft, kleinere Teile gingen an die Stadt Friedberg – für eine Kindertagesstätte – und an das Land Hessen – für eine Erweiterung der Technischen Hochschule Mittelhessen.

Ein Teil des westlichen Baublocks zwischen den Straßen Im Wingert und Am Dachspfad wurde mittlerweile von der Friedberger Wohnungsbau an 2 Bauträger weiterveräußert, die im Mittelteil dieses Blocks zum einen Reihenhäuser zum anderen 2 Mehrfamilienhäuser bauen wollen. Da die Wirksamkeit des Kaufvertrages an die Schaffung von Baurecht gebunden ist, soll nunmehr das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

Da zudem

- die Friedberger Wohnungsbaugesellschaft auf der nördlichen Teilfläche des Baublocks Geschosswohnungsbau realisieren möchte und
- im Südteil des Baublocks die Kindertagesstätte errichtet werden soll,

wird das Bebauungsplanverfahren für den kompletten Baublock eingeleitet. Für den Baublock zwischen Tepler Straße und Am Dachspfad besteht zurzeit noch Klärungsbedarf über die zukünftige Bebauung, so dass für diesen Baublock das Bebauungsplanverfahren zu einem späteren Zeitpunkt eingeleitet wird.

II. Der vorliegende städtebauliche Entwurf enthält folgende Elemente (Anlage 2 der Vorlage):

Auf dem städtischen Grundstück im Süden des Baublocks wird eine Kindertagesstätte entstehen, wobei das Gebäude und die Stellplätze an der Straße Am Dachspfad platziert werden. Der Baumbestand soll soweit wie möglich erhalten werden.

Im Mittelteil des Baublocks werden 22 Reihenhäuser in 3 Baugruppen entstehen, dazu 2 Wohnhäuser mit jeweils 16 Wohnungen. Diese Wohnhäuser weisen 3 Vollgeschosse auf plus Dachgeschoss, die Stellplätze werden überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht. Die verdichtete Bauweise (mit Tiefgarage und kleinen Hausgärten) in diesem Teilbereich lässt den Erhalt der bestehenden Bäume nicht zu, es werden aber Bäume in gleicher Zahl in diesem Bereich neu gepflanzt.

Im Norden des Baublocks beabsichtigt die Friedberger Wohnungsbaugesellschaft Wohnhäuser zu errichten, und zwar einerseits als sogenanntes Laubenganghaus entlang der Karlsbader Straße und andererseits mehrere Wohnhäuser mit jeweils 12 Wohnungen südlich davon. Auch die Gebäude der Friedberger Wohnungsbaugesellschaft sollen 3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss umfassen. Die Stellplätze werden in Gemeinschaftsanlagen zusammengefasst. Im Blockinneren wird zudem ein kleiner Spielplatz für die Wohnanlage entstehen können. Dieses Konzept lässt im Übrigen das Anpflanzen einer größeren Zahl von Bäumen zu.

Zwischen den Arealen der beiden privaten Investoren wird eine öffentliche Fußwegeverbindung zwischen der Straße Im Wingert und Am Dachspfad entstehen, die dann zu einem späteren Zeitpunkt in Richtung Tepler Straße verlängert und an den vorhandenen Fußweg Richtung Bahnhof angebunden wird.

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:

Anlagen 1 und 2

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 -