Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 11-16/0808

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 08.01.2014
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. 85 "Im Wingert/Am Dachspfad" in Friedberg - Kernstadt
hier: 1. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 4a (2) BauGB
2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 16.05.2013

Beschlussentwurf:
Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 „Im Wingert/Am Dachspfad“, der Begründung einschließlich Umweltbericht und mit den gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (1) HBO in den Bebauungsplan aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt. Die Stellungnahmen der Behörden und der 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 16.05.2013 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 85 „Im Wingert/Am Dachspfad“ gefasst, verbunden mit dem Beschluss zur Durchführung der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB. Diese Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 24.06.2013 bis einschließlich 05.07.2013. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

II. Als Ergebnis dieser Beteiligung ist festzuhalten

- Bürger haben zu der Planung keine Anregungen vorgetragen.
- Der überwiegende Teil der Behörden hat geantwortet, meist mit Hinweisen auf Sachverhalte, die im Zuge der Erarbeitung des Offenlageentwurfs geklärt werden konnten.

III. Der vorliegende Offenlageentwurf hat sich für ca. 60 % der Fläche des Plangebietes nicht geändert, da es sich zum einen um Flächen handelt, für die bereits im Rahmen der Kaufvertragsverhandlungen genaue planerische Regelungen getroffen worden waren (Bauträger Berus und Kleespies im Mittelteil des Baublocks), zum anderen um die Fläche für die Kindertagesstätte, für deren Bebauung es aufgrund der Lage und des Zuschnitts der Fläche auch keine Alternativen gibt.

Lediglich für die nördliche Teilfläche – das sogenannte Los 1 – erfolgte eine Änderung des Konzeptes. Hier hatte vor Jahresfrist noch die Friedberger Wohnungsbau GmbH beabsichtigt, selbst Wohnungen zu errichten. Mittlerweile ist beabsichtigt, diese Fläche an die Frankfurter Wohnungsbaugesellschaft ABG zu verkaufen. Mit dem von ABG beauftragten Büro Frielinghaus wurde ein Konzept abgestimmt, das die Grundlage für den vorliegenden Rechtsplanentwurf bildet.

Das Konzept für das Los 1 ist nunmehr wie folgt:

- Es entstehen 3 Wohngebäude mit jeweils 4 Geschossen; in diesen Wohngebäuden werden insgesamt ca. 65 Wohnungen angeboten.
- Es bleibt bei einem parallel zur Karlsbader Straße gestellten ca. 60 m langen Bau, der die Lärmabschirmung zur Karlsbader Straße hin am besten gewährleistet; dazu kommen 2 Bauten von ca. 40 bis 45 m Länge an der Straße Im Wingert und an der Straße Am Dachspfad.
- Den südlichen Abschluss dieses Grundstücks bildet eine Stellplatzanlage, im Mittelteil wird eine größere Grünfläche für eine hohe Wohnqualität in dieser Wohnanlage sorgen.

Eine weitere Änderung stellen 2 Parkbuchten an der Straße Am Dachspfad im nördlichen Teil (beim Grundstück ABG) und im südlichen Teil (beim Kindertagesstätten-Grundstück): Hier wird jeweils eine Stellplatzgruppe in Senkrechtaufstellung direkt neben der Fahrbahn entstehen, gegliedert mit mehreren Bäumen; der Gehweg wird hinter diesen Stellplätzen vorbeigeführt. Diese Lösung hat den Vorteil, dass die Standorte der Bäume direkt neben der Fahrbahn liegen und damit stärker den Straßenraum prägen. Da gleichzeitig auch für die andere Straßenseite (Bebauungsplan Nr. 87 „Erweiterung THM“ und Bebauungsplan Nr. 86 Teil II gegenüber der Kindertagesstätte) diese Lösung gewählt wird, wird auf diesen beiden Teilstücken der Straße Am Dachspfad ein alleeartiger Straßencharakter entstehen.

IV. 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 Umweltbericht (siehe Anlage 3 der Vorlage).

Anlage/n:

Anlage 1 - Entwurf
Anlage 2a - Begründung
Anlage 2b - Pflanzliste
Anlage 3 - Umweltbericht

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 -