

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 11-16/1260

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 04.09.2015
60/1-Bf/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. 91 "Am Edelspfad" in Friedberg - Kernstadt
hier: 1. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
2. Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Beschlussentwurf:

1. Für die Grundstücke Am Edelspfad 21 und 23 sowie Karlsbader Str. 19 und 21 wird 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 „Bebauungsplan Nr. 91 „Am Edelspfad“.
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) sowie der Bestandsaufnahme und –bewertung der vorhandenen Vegetation (Anlage 3) 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. Anlass der Planung:

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Hessen (GWH) ist Eigentümerin der Grundstücke Am Edelspfad 21, 23 sowie Karlsbader Straße 19, 21. Die Grundstücke sind mit II- bis III-geschossigen Wohngebäuden bebaut. Die Wohngebäude wurden in den 1920er Jahren (Am Edelspfad 21, 23) bzw. in den 1950er Jahren (Karlsbader Str. 19, 21) errichtet. Prägend für das Plangebiet ist insbesondere das Wohngebäude Am Edelspfad 21 durch seine markante Dachform (Zwischenform zwischen Walmdach und Tonnendach) und die nördlich angrenzende langgestreckte Wohnbebauung Kettelerstraße 40-50, die ebenfalls in den 1920er Jahren errichtet wurde; aber außerhalb des vorgesehenen Geltungsbereiches liegt. Die

Wohnbebauung an der Kettelerstraße wurde im Jahre 2010 von der GWH an eine Privatperson veräußert.

Der Blockinnenbereich wird vermutlich bereits seit Errichtung der Wohngebäude in den 1920er Jahren kleingärtnerisch durch die Mieter der Wohnungen genutzt. Es hat sich eine kleinteilige und vielfältige Struktur entwickelt, die durch große wertvolle Einzelbäume, zahlreiche alte (z.T. abgängige) Obstbäume aber auch Nadelgehölze und Koniferen geprägt ist. Eine kleingärtnerische Nutzung mit verschiedenen Kräuter- und Gemüsebeeten findet nach wie vor statt, jedoch sind auch zentrale Bereiche der Anlage aufgrund des dominierenden Koniferenbestandes und die starke Verschattung gärtnerisch nicht nutzbar. Zudem sind durch einen Generationswechsel bei den Mietern, zahlreiche Gärten inzwischen ungenutzt, weil nachfolgende Mieter kein Interesse an einer Weiterführung der Gartennutzung haben.

Die GWH beabsichtigt nun durch eine behutsame Nachverdichtung im Innenbereich, den auf der einen Seite stark nachgefragten Wohnraum zu schaffen, auf der anderen Seite soll sich die Nachverdichtung harmonisch einfügen, damit der vorhandene Baumbestand möglichst weitgehend erhalten bleibt und auch in Zukunft eine gärtnerische Nutzung des Geländes möglich ist.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung des Blockinnenbereiches schaffen.

II. Städtebauliches Konzept

Bebauung

Zur Erhaltung des grünen Blockinnenbereiches mit seiner vielfältigen Vegetation und wertvollen Großbäumen, ist eine Bebauung nur in den Randbereichen vorgesehen.

Um dabei die Neuversiegelung möglichst gering zu halten, sind die Grundflächen der geplanten Baukörper gegenüber der bestehenden Bebauung klein gehalten. Geplant sind insgesamt vier Gebäude, wobei eine Verknüpfung mit dem Altbestand durch einen zweigeschossigen Verbindungsbau zum Gebäude Am Edelspfad 23 erfolgt. Je zwei Baukörper werden über ein Treppenhaus mit Lift sowie Laubengänge gemeinsam erschlossen. Die Laubengänge wirken dabei als Tore zum grünen Innenbereich und verbinden die einzelnen Baukörper zu einer Gesamtanlage. Die Neubauten werden sich als klare Baukörper mit Flachdach und differenzierter Farbigkeit von der bestehenden kleinteiligeren Baustruktur der 1930er Jahre Bebauung absetzen. Angestrebt wird der Charakter von „Gartenhäusern“: relativ kleine Gebäude, die mit ihrer grünen Umgebung harmonisieren und auch zum Teil verschmelzen können.

Die geplanten Gebäudehöhen liegen bei drei bis vier Geschossen mit Flachdach und damit zwar über den Außenwandhöhen der angrenzenden Bestandsbauten, werden aber deren Firsthöhen nicht überschreiten. Die geplanten Gebäudehöhen führen zu keiner Verschattung der bestehenden Bebauung; die erforderlichen Grenzabstände werden in jedem Fall eingehalten.

Grün und Freiraum

Der großzügige Grünraum mit seiner reichen und vielfältigen Vegetation wird nur an den Rändern bebaut und damit weitgehend erhalten. Erhalten werden auch die großen und wertvollen Einzelbäume (siehe Bestandserfassung – Anlage 3).

Der grüne Innenbereich bleibt attraktiv für Erholung, Spiel und Gärtnern.

Durch die Planung werden zum Teil bestehende Mietergärten überbaut; eine gärtnerische Nutzung der verbleibenden Innenfläche bleibt aber weiterhin möglich; die gärtnerische Nutzung soll auch anderen Anwohnern offenstehen. Von den Qualitäten des grünen Innenbereiches werden somit künftig mehr Bewohner profitieren können als jetzt.

Nutzung

Geplant sind ca. 26-30 Wohneinheiten.

Erfahrungsgemäß gibt es im Stadtbereich genug mittelgroße Wohnungen mit 3 Zimmern während kleinere 1- und 2- Zimmer-Wohnungen sowie größere Familienwohnungen mit 4-5 Zimmern fehlen. Beide Wohnungstypen werden stark nachgefragt; deshalb sollen hier vorrangig diese Wohnungsgrößen realisiert werden. Der angegebene Wohnungsschlüssel kann entsprechend der konkreten Nachfrage noch modifiziert werden.

Alle Wohnungen sind barrierefrei geplant.

Verkehr und Erschließung

Die erforderlichen neuen Stellplätze werden an zwei Standorten im Randbereich der Bebauung untergebracht. Im Hof hinter dem Gebäude Am Edelspfad 21 wird das bestehende Stellplatzangebot ergänzt. Hier entstehen insgesamt 20 Parkplätze; die Zufahrt erfolgt wie bisher über die Straße Am Edelspfad. Weitere 21 Stellplätze (davon 8 Carports) werden auf der Freifläche vor dem Haus Karlsbader Straße 19-21 (Eigentum der GWH), mit Zufahrt von der Karlsbader Straße geschaffen. Die an der Karlsbader Straße stehenden Großbäume sollen erhalten bleiben. Durch die Anordnung der Stellplätze in den Randbereichen bleibt der Blockinnenbereich autofrei.

Fahrradstellplätze werden in der Nähe der Hauszugänge angeordnet und sollen nach Möglichkeit überdacht sein.

Anlage/n:

- 1) Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 2) Städtebaulicher Entwurf
- 3) Bestandsaufnahme Vegetation

Dezernent

Amtsleiter/in

Der Magistrat hat am beschlossen: - wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -	F.d.R.:
Der Ortsbeirat Kernstadt hat am beschlossen: - wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	F.d.R.:
Der Ausschuss f. Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion hat am beschlossen: - wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	F.d.R.:
Die Stadtverordnetenversammlung hat am beschlossen: - wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	F.d.R.: