



Deutsche Reihenhaus

## Entwurf Geltungsbereich 1

# Vorhabenbeschreibung Friedberg - Am Kindergarten

Kaiserslautern, 09.01.2019

### a. Kontext des Vorhabens

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Stadt Friedberg (Hessen) und wird durch die nordöstlich gelegene Straße „Am Kindergarten“ erschlossen. An das Grundstück grenzt im Westen, Süden und Osten Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern an. In der Umgebung befindet sich vorwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnnutzung, die das städtebauliche Erscheinungsbild der direkten Umgebung prägt. Die Flurstücke sollen einer Wohnbebauung zugeführt werden. Derzeit befinden sich auf dem Grundstück ein Wohnhaus (am Kindergarten 10) sowie kleinere Nebenanlagen im Sinne von Gewächshäusern, welche im Zuge der Entwicklung abgerissen werden.

Die Deutsche Reihenhaus AG (DRH), als deutschlandweit tätiger Bau- und Erschließungsträger, ist daran interessiert, auf der Fläche einen Reihenhaus-Wohnpark zu entwickeln.

Die Planung sieht eine Wohnanlage mit 15 Reiheneigenheimen auf einer Fläche von ca. 3.700 m<sup>2</sup> vor, mit dem Ziel einer breiten Bevölkerungsschicht und dabei insbesondere jungen Familien, die Wohneigentumsbildung zu ermöglichen.

Unseres Erachtens stellt die Umnutzung des Plangebiets eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung dar; insbesondere vor dem Hintergrund des Ziels der vorrangigen Innenentwicklung und der Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Flächen.

### b. Nutzungskonzept

Die DRH vollzieht in ihren Wohnparks generell keine Realleitung, sondern eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG). Die künftigen Eigentümer aller



## Deutsche Reihenhaus

Reihenhäuser bilden demnach eine Eigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück.

Gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten eindeutig geregelt sowie Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert. Die geplanten gebietsinternen Zuwegungen zu den Reihenhäusern und der Abfallsammelplatz verbleiben im Besitz der Wohnungseigentümergemeinschaft. Dies hat den Vorteil, dass alle Eigentümer die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein für die jeweilige Anlage eingesetzter Verwalter kümmert.

Darüber hinaus bleiben Pflege und Instandhaltung von den privaten Wegen, PKW-Abstellflächen und gemeinschaftliche Grünflächen in Privatbesitz. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten und auch die Verkehrssicherungspflicht bleibt bei der Eigentümergemeinschaft.

### c. **Bebauungs-, Verkehrs- und Gestaltungskonzept**

Die DRH plant auf der oben genannten Fläche die Errichtung von 15 zweigeschossigen Reiheneigenheimen in offener Bauweise. Die aus drei bzw. vier Reiheneigenheimen bestehenden Hausgruppen weisen eine West-Ost-Ausrichtung auf, da sie entlang der nördlich gelegenen Straße „Am Kindergarten“ ausgerichtet sind. So entstehen für alle Hausgruppen Süd-West-Gärten.

Im Plangebiet soll der Haustyp 120m<sup>2</sup> „Wohntraum“ und der Haustyp 145m<sup>2</sup> „Familienglück“ errichtet werden.



Abbildung: 145 m<sup>2</sup> Familienglück



## Deutsche Reihenhaus

Haustyp 120 m <sup>2</sup> Anzahl WE: 7	Wohnfläche 120 m <sup>2</sup> 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss Dachneigung 35,3° Traufhöhe 6,37 m Firsthöhe 9,51 m Dachüberstand Traufe: 50 cm / Giebel 19,5 cm Gaube Traufhöhe 8,15 m / Breite: 1,89 m
Haustyp 145 m <sup>2</sup> Anzahl WE: 8	Wohnfläche 145 m <sup>2</sup> 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss Dachneigung 35,3° Traufhöhe 6,14 m Firsthöhe 10,42 m Dachüberstand Traufe: 50 cm / Giebel 19,5 cm Gaube Traufhöhe 8,15 m / Breite: 1,89 m

Im Vorhabengebiet sind insgesamt 15 Reihenhäuser auf vier Hausgruppen aufgeteilt. Davon bestehen zwei Hausgruppen aus jeweils drei bzw. vier Reiheneigenheimen des Typs 120m<sup>2</sup> und weitere zwei Hausgruppen aus vier Reiheneigenheimen des Typs 145m<sup>2</sup>.

An den Giebelseiten der Hausgruppen 120b, 145c und 145d sind jeweils drei bzw. vier Garagen angeordnet. An den Endhäusern der Hausgruppen 120a und 145c gliedern sich ebenfalls jeweils zwei Garagen mit vorgelagerten Stellplätzen an. Im Süden des Wohnparks sind neben den genannten Garagen weitere Stellplätze vorgesehen.

Der nach Stellplatzsatzung (beschlossen am 13.02.2014) festgesetzte 2-fache Stellplatznachweis wird mit 15 Garagen und 15 Stellplätzen auf dem Grundstück eingehalten. Zusätzlich werden für das Flurstück 103/3 drei weitere Stellplätze hergestellt und anschließend an dessen Eigentümer veräußert. Die Erschließung der Stellplätze und Garagen ist zum einen direkt über die Straße „am Kindergarten“ und eine wohnparkinterne Erschließungsstraße gesichert, welche über die Straße „am Kindergarten“ angebunden ist. Die erforderliche Rettungsweglänge von 50m von der Straßenfläche bis zur letzten Haustüre jeder Hausgruppe ist sichergestellt.

Die einzelnen Hauseingänge der Reihenhausbauung sind fußläufig über private Zuwegungen, die zum einen als Stiche von der Straße „am Kindergarten“ abgehen, erreichbar. Zum anderen werden die Hausgruppen in zweiter Reihe (Hausgruppe 120b und 145d) über separate Privatwege gesichert.

Das Bauvorhaben liegt mit der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl unterhalb der zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine und Reine Wohngebiete in Bezugnahme auf § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Reihenhäuser werden mit Satteldach und die Technikzentrale mit Flachdach ausgeführt. Eine Unterkellerung der Häuser erfolgt bei der standardisierten Bauweise der DRH nicht; stattdessen sind für jedes Reiheneigenheim ein Vorgartenschrank, ein Terrassenschrank und eine Gartenbox vorgesehen. Die Dächer der Gartenboxen und der Terrassenschränke werden standardmäßig begrünt.



Deutsche Reihenhaus



Abbildung: Vorgartenschrank



Abbildung: Terrassenschrank



## Deutsche Reihenhaus



Abbildung: Gartenbox

Vorgartenschrank	Höhe: 2,58 m (inkl. Vordach) Breite/Tiefe: 1,36 m Länge: 2,48 m
Terrassenschrank	Höhe: 2,34 m Breite/Tiefe: 0,75 m Länge: 2,60 m
Gartenbox	Höhe: 1,20 m Breite/Tiefe: 0,75 m Länge: 2,60 m

Um ein harmonisches Gesamterscheinungsbild der Reihenhausanlage zu erzielen, werden Dachformen, -neigung und -farbe einheitlich ausgestaltet. Des Weiteren wird die Fassadenfarbgestaltung für den Wohnpark ganzheitlich konzipiert. Die Festlegung der Fassadenfarbgebung erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt bzw. den städtischen Entscheidungsträgern.

Da ebenso die Freiraumgestaltung das Erscheinungsbild einer Wohnanlage entscheidend prägt, werden Vorgartenschrank, Terrassenschrank, Gartenbox und Zäune einheitlich durch die Deutsche Reihenhaus AG gestellt. Die Möblierungselemente im Außenbereich werden einheitlich mit HPL-Platten verkleidet, entweder einen Kontrast zu den Putzfarben bilden oder als ergänzende Farbe kombiniert wird. Darüber hinaus werden Hecken zur Einfriedung von Grundstücken gepflanzt.



## Deutsche Reihenhaus

### d. Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept sieht neben den privaten, nicht überbaubaren Freiflächen (Hausgärten) auch gemeinschaftliche Grünflächen mit einer Fläche von insgesamt ca. 152m<sup>2</sup> vor. Diese Größe an Gemeinschaftsgrünflächen beinhaltet einige Baumanpflanzungen, Hecken und Bodendecker zur Durchgrünung der Stellplatzanlagen.

Die Freiräume erhalten eine zeitgemäße Gestaltung, die sich in das Gesamtumfeld einfügen. Ein wichtiger Ansatz für die Konzeption der Außenanlagen ist eine zukunftsorientierte, nachhaltig angelegte Freiraumplanung. Dies wird erreicht durch eine klare Linienführung der Wege, Beete und Grundstücke. Um zu gewährleisten, dass das Freiraumkonzept auch nachhaltig bestehen bleibt, sind neben klaren Strukturen auch pflegeleichte Pflanzen mit einer prägenden Wuchsform vorgesehen. Die verwendeten Materialien zeichnen sich durch ihre Beständigkeit und Natürlichkeit aus.

### e. Versorgungs- bzw. Energiekonzept

Die Wärme-, Strom- und Wasserversorgung des Wohnparks erfolgt über eine Technikzentrale. Die Verteilung innerhalb der Wohnanlage wird durch ein eigen konzipiertes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Die Anbindung an das öffentliche Leitungsnetz erfolgt über die Straße „am Kindergarten“.

Aufgrund des hohen Wirkungsgrades der Brennwertechnik durch eine konstante Energieerzeugung ist dies ökologisch und ökonomisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses. Die Häuser erfüllen den „Effizienzhaus KfW 55/EnEV 2016 - Standard“ der Energieeinsparverordnung 2016 und sind dadurch förderfähig.

### f. Abfallsammelanlage

Für die Abfallentsorgung ist im Plangebiet ein gemeinschaftlicher Abfallsammelplatz in Kombination mit der Technikzentrale vorgesehen. Dadurch befindet sich der Abfallsammelplatz im Eingangsbereich des Wohnparks, und somit an der Straße „am Kindergarten“, wodurch die Leerung der Mülltonnen durch die entsprechenden Entsorgungsbetriebe erleichtert wird. Der Abfallplatz soll eingefriedet werden, damit dieser insbesondere von der Straße ausgehend nicht direkt einsehbar ist.

Im Allgemeinen wird durch die Anlage eines gemeinschaftlich genutzten Abfallsammelplatzes die Anordnung einer Vielzahl von freistehenden Einzeltonnen vermieden, was sich positiv auf das Erscheinungsbild der Reihenhaussiedlung auswirkt.

### g. Planungsrechtliche Situation

Um die Zulässigkeit des Bauvorhabens der Deutschen Reihenhaus AG zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Nach Abstimmung mit dem Magistrat der Kreisstadt Friedberg soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §12 Abs.2 BauGB im Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Aufgrund der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich und der Grundstücksgröße <20.000m<sup>2</sup>, wird er im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Obwohl im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Absatz 1 und §4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden kann, wird für dieses Projekt vom Amt



## Deutsche Reihenhaus

für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen eine frühzeitige Beteiligung als unerlässlich befunden und demnach auch als Teil des Bauleitplanverfahrens aufgenommen.