

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 21-26/0910

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 15.09.2023
60/1-St

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Entscheidung
Ausschuss für Stadtentwicklung	Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

Titel

Bebauungsplan Nr. 87 "Erweiterung der THM" in Friedberg - Kernstadt
hier: 1. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussentwurf:

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 87 „Erweiterung der THM“ in Friedberg Kernstadt, einschließlich der Begründung und Festsetzungen zum Bebauungsplan, des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, des Landschaftsplanerischen Beitrages und der Untersuchung und Beurteilung der Lärmimmissionen, wird die öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Planungserfordernis

Der räumliche Schwerpunkt der Technischen Hochschule Mittelhessen (THM) in Friedberg bildet der Campusbereich A, mit den Gebäuden A1 bis A8, zwischen Kettlerstraße, Wilhelm-Leuschner-Straße und Karlsbader Straße. Dort sind die Mehrheit der Fachbereiche, sowie allgemeine Einrichtungen der THM, wie Mensa, Studentenwerk, Bibliothek, etc. untergebracht.

Für den C-Campus, zwischen Karlsbader Straße, Am Dachspfad und Tepler Straße, wird der Neubau von Hochschulgebäuden notwendig, um die Fachbereiche „Informationstechnik-Elektrotechnik-Mechatronik“, „Maschinenbau-Mechatronik-Materialtechnologie“ und „Mathematik-Naturwissenschaft und Datenverarbeitung“ weiter auszubauen.

Das bereits errichtete Gebäude C1 an der Straße Am Dachspfad beinhaltet auf zwei Geschossen Labor-, Büro- und Seminarräume.

Die neuen Gebäude C2 und C3 sollen neue Labor-, Lager- und Seminarräume bereitstellen. Wobei als „Labore“ benannte Räume nicht zwingend Labore im Sinne der Laborrichtlinie beschreiben, in welchen mit chemischen und gesundheitsgefährdeten Stoffen experimentiert wird. Im Wesentlichen sind vier unterschiedliche Laborbereiche vorgesehen. Darunter Labore für

Strömungstechnik, Maschinentechnik, Servohydraulik, Bauteilprüfung, sowie für Büros, Lern- und Gruppenräume. Die Labore sind mit der angedachten Nutzung eher als „Versuchsräume“ zu verstehen.

Das Verfahren zur Herstellung von Baurecht mittels Bebauungsplan wurde bereits 2013 angestoßen und soll nun mit einer zweiten Offenlage und TöB-Beteiligung fortgeführt werden.

Beschlusslage und Verfahrensverlauf

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 04.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Erweiterung THM“ beschlossen (Drucksache 11-16/0622). Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu Stellungnahme aufgefordert. Über die Ergebnisse der Offenlage wurden die Gremien mit der Beschlussvorlage Drucksache 11-16/0919 informiert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen, die eine wesentlich Änderung der Unterlagen erforderlich gemacht hätten, sodass davon ausgegangen werden konnte, dass ein Entwurf vorliegt, welcher einen gewissen Stand an Planungssicherheit bietet.

Auf Grundlage dieses Entwurfs wurde durch die THM und den Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) ein Architekturwettbewerb für den Neubau durchgeführt. Die Durchführung des Wettbewerbs erfolgte in den Jahren 2021 und 2022.

Zwar galt der Entwurf des Bebauungsplans als Grundlage für die Kubatur und Lage der neuen Gebäude, dennoch ergaben sich beim Siegerentwurf des Architektur Büros „Reichel Schlaier“ Abweichungen zum Entwurf, sodass die Planzeichnung nun angepasst werden musste. Im Wesentlichen betreffen die Abweichungen die flächige Ausdehnung der Gebäude. Eine Visualisierung des Siegerentwurfs findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan auf der Seite 5.

Die wesentlichen Abweichungen stellen sich wie folgt dar.

- Am C2 Gebäude entlang der Karlsbader Straße wurde das Staffelgeschoss in Richtung des Innenhofs um 2 m erweitert, um das Geschoss optimal ausnutzen zu können und um einen bündigen Abschluss der Fassade in Richtung des Innenhofes herzustellen. Des Weiteren wurde die überbaubare Grundstücksfläche um 1 m (50 qm) in Richtung der Karlsbader Straße erweitert.
- Das Baufeld für das C3 Gebäude an der Tepler Straße erhält eine Vergrößerung um 185 qm Grundfläche. Dazu wird das Baufeld um 3 m in Richtung der Tepler Straße vergrößert.
- Die Parkpalette im südlichen Teil des Plangebietes soll abweichend zu dem bestehenden Entwurf ein Tragwerk im obersten Geschoss erhalten, auf welchem die Installation von PV-Anlagen vorgesehen ist. Die Brüstungshöhe soll um 0,70 m erhöht werden. Das Tragwerk für die PV-Anlagen soll die Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.

Grünkonzeption

Das Grünkonzept wurde beibehalten und konkreter ausformuliert. Die Eingrünung an allen Straßenverkehrsflächen bleibt weiterhin bestehen. Konkreter ausformuliert wurden folgende Punkte.

- An der Tepler Straße soll der Alleen-Charakter der Straßen erhalten werden. Dazu wird eine Reihe Einzelbäume straßenbegleitend in der Planzeichnung festgesetzt.
- Die bestehenden Bäume entlang der Straße Am Dachspfad werden in der Planzeichnung als Einzelbäume festgesetzt und bleiben erhalten.
- Abweichend zu dem Alleen-Charakter der Tepler Straße soll die Gestaltung der Karlsbader Straße mit einer nicht linearen Bepflanzung erfolgen. Auf der in der Planzeichnung markierten Fläche „3“ sollen in loser Anordnung mindestens 7 Bäume 2. Ordnung gepflanzt werden, sowie Sträucher in unterschiedlicher Höhe - je nach Art.
- Die Ecke Karlsbader Straße und Tepler Straße soll durch die Festsetzung zur Pflanzung eines Solitärbaums besondere Aufmerksamkeit erhalten (Pflanzfläche „4“). Grund für die Auswahl des Standortes: hier wird der hauptsächlich fußläufige Verkehr zwischen dem A-Campus und dem C-Campus erwartet. Die Solitärbaum bietet den Fußgängern eine besondere Blickachse.
- Für das Pflanzfeld „2“ an der Parkpalette ist analog zu dem Pflanzfeld an der Karlsbader Straße die Pflanzung von 7 Bäumen 2. Ordnung, sowie verschiedener Sträucher zu Pflanzen vorgesehen.

- Im Innenhof, Pflanzfläche „1“, sind 4 Bäume in loser Anordnung zu Pflanzen. Aufgrund der räumlichen Einschränkung im Innenhof sind Bäume 1. Ordnung zu pflanzen.

Gemäß der Festsetzung zur Dachbegrünung sind Dachflächen der obersten Geschosse aller Gebäude oder Gebäudeteile zu mindesten 80% mit einer Dachbegrünung zu versehen. Davon ausgenommen ist die Parkpalette. PV-Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie bleiben dennoch auf den Dachflächen zulässig.

Gutachten

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Erläuterungsbericht - Landschaftsplanerischer Beitrag

Das Flurstück 29/11 ist bereits mit dem C1 Gebäude der THM bebaut. Ein großer Flächenbereich des Flurstücks wird als Parkplatz genutzt. Zu diesem Zweck wurden weite Teile mit Schotter belegt und stark verdichtet. Lediglich in den Randbereichen sind Grünstrukturen vorhanden.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, mit Stand vom 30.05.2023, kommt zu dem Schluss, dass unter den Pflanzen keine geschützten Arten vorhanden sind. Für etwaig notwendige Baumrodungen sind Maßnahmen zur Kontrolle und gegebenen Falls zum Ausgleich von Baumhöhlen in Form von Nisthilfen formuliert.

Im Untersuchungsgebiet wird keine Tierart des Anhangs IV der FFH-richtlinie gem. § 44 BNatSchG relevant geschädigt oder gestört. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) sind laut Fachbeitrag nicht notwendig.

Dem weiteren Planungsablauf steht aus gutachterlicher Sicht nichts entgegen.

Lärmgutachten

Durch den Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) wurde die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH mit der Untersuchung der zu erwarteten Lärmimmissionen in der angrenzenden Nachbarschaft beauftragt, welche durch die Parkpalette, einschließlich der Zu- und Abfahrten zu den PKW- Stellplätzen, versucht werden.

Ausgegangen wird von vier Parkbewegungen je Stellplatz am Tag. In Summe ergibt dies ca. 588 Fahrten und Parkbewegungen.

Zur Entschärfung der angespannten Parksituation in der näheren Umgebung, soll das Stellplatzangebot des Untergeschosses der Parkpalette mit ca. 50 Stellplätzen ab den Abendstunden auch für die Bewohner der umgebenden Wohngebiete zur Verfügung stehen. Für diese Stellplätze kann von einer deutlich geringeren Anzahl von Parkbewegungen ausgegangen werden.

Im Berechnungsmodell wird der Fall angenommen, dass das C3 Gebäude wesentlich später errichtet wird, bzw. der Lärmschutz für die Umgebung auch ohne die abschirmende Wirkung des C3 Gebäudes gegeben ist.

Laut Gutachten kann aufgrund der eingestellten Parameter bei der Berechnung von einer Worst-Case-Betrachtung ausgegangen werden. Die Prüfung kommt zu dem Fazit, dass durch die Geräuschimmissionen im Zusammenhang mit der geplanten Parkpalette keine unzumutbaren Lärmimmissionen in der Wohnnachbarschaft hervorgerufen werden.

Dem weiteren Planungsablauf steht aus gutachterlicher Sicht nichts entgegen.

Weiteres Vorgehen

Die Offenlage soll in dem Zeitraum vom 08.11.2023 bis zum 13.12.2023 stattfinden. Je nach Komplexität der eingegangenen Stellungnahmen, kann der Satzungsbeschluss frühesten im Februar 2024 gefasst werden.

Bis zum Satzungsbeschluss werden Verträge erarbeitet, welche die Nutzung der Parkpalette zwischen der THM und der Stadt Friedberg bezüglich des Anwohnerparkens regeln sollen.

Hinweis zu den Anlagen

Da Bebauungspläne allgemein mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Verfahrensvermerken üblicherweise als ein einziges Dokument erstellt werden, weisen diese oftmals eine Formatgröße von A1 oder A2 auf. Zur besseren Lesbarkeit werden separate Dokumente für den Gremienlauf erstellt. Die Planzeichnung mit Legende werden in der Größe A3 gedruckt, die Textfestsetzungen und Hinweise in A4. Auf die Darstellung der Verfahrensvermerke wird bewusst verzichtet. Diese sind auf dem Originalplan (digital im Gremien- und Bürgerportal) einsehbar, bieten jedoch keine relevanten Inhalte.

Finanzielle Auswirkungen:		<input type="checkbox"/> JA	<input checked="" type="checkbox"/> NEIN
Haushaltsjahr		<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> Finanzhaushalt
Produkt		Kostenstelle	
Investitionsnummer		Sachkonto	
Einnahme oder Ertrag	€	Ausgabe oder Aufwendung	€
Die Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung		<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN
Überplanmäßige und außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen (§100 HGO) Deckungsvorschlag		Friedberg (Hessen), den	
Haushaltsjahr		(Unterschrift FB Finanzen)	
Kostenstelle			
Sachkonto			
Produkt			
Investitionsnummer			

Anlage/n:

- 1.1 Bebauungsplan Nr. 87 mit Planzeichnung und Verfahrensvermerken
- 1.2 Planzeichnung mit Legende A3, Bebauungsplan Nr. 87
- 2 Begründung zum Bebauungsplan Nr. 87
- 3 Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 87
- 4.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 87
- 4.2 Tabellarische Prüfung zum ASFB, Bebauungsplan Nr. 87
- 4.3 Erläuterungsbericht - Landschaftsplanerischer Beitrag, Bebauungsplan Nr. 87
- 5 Lärmgutachten, Bebauungsplan Nr. 87

Dezernent

Amtsleiter

Der Magistrat hat am	beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -		

Der Ausschuss für Stadtentwicklung		
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 -		