



Beschlussvorlage 2018/092	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	08.03.2018	öffentlich

**Neubau Prälat-Alberstötter-Haus, Herrgottsruhstraße 1, Fl-Nr. 635 der Gemarkung Friedberg;
- Vorstellung erster Planungsüberlegungen -**

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Umweltausschuss nimmt das vorgestellte Planungskonzept des Architekturbüros Benz & Ziegler zum Neubau des Prälat-Alberstötter-Hauses auf dem Grundstück Fl.- Nr. 635 der Gemarkung Friedberg zustimmend zur Kenntnis, wobei die Variante ... bevorzugt wird und empfiehlt dem Stadtrat zur weiteren Konkretisierung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes unter Einbeziehung der nördlich und östlich angrenzenden Grundstücke.

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, inwieweit eine Gebietsausweisung als Urbanes Gebiet **(MU)** gem. § 6a BauNVO umgesetzt werden kann.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



Sachverhalt:

Der Kinderheim Friedberg e.V. ist seit Anfang des letzten Jahrhunderts Eigentümer des Anwesens Herrgottsruhstraße 1, Grundstück Fl.-Nr. 635 der Gemarkung Friedberg, das von dem Prälaten Albert Alberstötter (Stadtprediger in Friedberg von 1890 - 1899) seinerzeit als Kinderheim errichtet wurde und mittlerweile seinen Namen trägt.

Da das Anwesen in die Jahre gekommen ist und nicht mehr den heutigen technischen Ansprüchen entspricht, beabsichtigt der Kinderheim Friedberg e.V. das Gebäude abzureißen und durch einen modernen Neubau eines Wohn und Geschäftshauses zu ersetzen.

Mit ersten Planüberlegungen wurde das Architekturbüro Benz & Ziegler aus München beauftragt, das im Rahmen mehrerer Besprechungstermine mit Bürgermeister und Verwaltung nun ein Planungskonzept vorlegt, das im Planungs- und Umweltausschuss diskutiert werden soll. Im Vorfeld haben auch bereits Abstimmungsgespräche mit den betroffenen Grundstücksnachbarn u.a. zur Regelung von Zufahrten und Parkierung stattgefunden. Mit der Umsetzung des vorgestellten Planungskonzeptes könnte am östlichen Rand des Friedberger Stadtzentrums ein städtebaulicher und architektonischer Akzent entstehen. Das Architekturbüro wird in der Sitzung das zu Grunde liegende Planungskonzept im Rahmen einer ausführlichen Präsentation vorstellen und alle Fragen beantworten.

Aus Sicht des Baureferates ist festzustellen, dass das Planungsgrundstück nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, da kein Bebauungsplan vorliegt. Mit den Vertretern des Kinderheimvereins Friedberg e.V. und den Architekten wurde besprochen, dass die geplante Bebauung von ihrem Umfang und Ausprägung her die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordert. Als Gebietskategorie käme das erst 2017 in die BauNVO eingefügte Urbane Gebiet (**MU**) gem. § 6a BauNVO in Frage, das Gebiete abdecken soll, in denen eine Vielfalt an Nutzungen vorhanden ist, die jedoch weder einem WA noch einem MI entsprechen. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig, aber vorhanden sein. Durch die Miteinbeziehung der nördlich und östlich angrenzenden Nutzungen des Karl-Sommer-Stifts und der evangelischen Kirche in das Planungsgebiet könnte die für ein Urbanes Gebiet notwendige Nutzungsstruktur in Hinblick auf die Erfordernis des Vorhandenseins von sozialen und kirchlichen Nutzungen sichergestellt werden.

Auch sprechen die Lage an einer viel befahrenen Hauptverkehrsstraße und die damit einhergehende Lärmschutzproblematik für eine Einordnung des Gebiets als MU. Im MU betragen die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm tags/nachts 63/45 dB(A) (im MI 60/45 dB(A)).

Anlagen:

1. Kinderheim Friedberg e.V. – Erläuterungen zum Projekt
2. Planungskonzept zum Neubau des Prälat-Alberstötter-Hauses des Architekturbüros Benz & Ziegler aus München