

# Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 16-21/0121

## Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 07.09.2016  
60/1-Bf

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Entscheidung
Ortsbeirat des Stadtteils Kernstadt	Zur Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung	Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

### Titel

**Bebauungsplan Nr.12, Teil IV "Kaiserstraße/ Ludwigstraße", 1. Änderung in Friedberg-Kernstadt**

hier:

1. Erneuter Änderungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) sowie § 4 (1) BauGB.

### Beschlussentwurf:

1. Der Bebauungsplan Nr. 12, Teil IV „Stadtsanierung - Kaiserstraße/Ludwigstraße“ wird in einem Teilbereich, der die Flurstücke 209/1, 211/1, 212, 213/1, 214/1, 216/4, 220/2, 144/4, 144/5 und 144/7 in der Gemarkung Friedberg, Flur 1 umfasst, im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB geändert. Der Bereich der Änderung ist im anliegenden Lageplan (Anlage 1) dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans erhält die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 12, Teil IV Kaiserstraße/Ludwigstraße, 1. Änderung“. Der im Zusammenhang mit dem nicht weiter geführten Änderungsverfahren aus dem Jahr 2007 gefasste Stadtverordnetenbeschluss vom 06.12.2007 (DS-Nr. 485/06-11, Änderungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) wird aufgehoben.
2. Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.
3. Mit der beigefügten Planung für die Grundstücke Kaiserstraße 114/ Haagstraße 9 sowie Kaiserstraße 118/ 120 wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

### Sach- und Rechtslage:

#### I. Bisheriges Verfahren

Am 06.12.2007 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg bereits beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12, Teil IV „Stadtsanierung-Kaiserstraße/Ludwigstraße“ in einem Teilbereich zu ändern. Gleichzeitig wurde eine frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden beschlossen und durchgeführt. Grundlage der damaligen Planung war das Konzept einer Projektentwicklungsgesellschaft welche zum Ziel hatte, im Plangebiet Einzelhandelsflächen bis zu 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu schaffen (Projekt „Kaisergalerie“).

Das Verfahren wurde nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nicht weitergeführt, da für den Investor die Wirtschaftlichkeit des Projektes aufgrund gestiegener Baukosten und hoher Kosten für die Archäologie nicht mehr gegeben war

Im weiteren Verlauf wurde das Projekt „Kaisergalerie“ von anderen Investoren erneut aufgegriffen und in verkleinerter Form weiter verfolgt. Dabei sollte auch das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Kaiserstr. 114 mit in die Planung einbezogen werden; über die aus Sicht des Investors notwendigen Rückbaumaßnahmen wurde jedoch kein Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde erzielt.

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen durch den mittlerweile entstandenen Leerstand des Kaufhauses Joh und dem damit verbundenen Wegfall eines zusätzlichen Bedarfs für größere Einzelhandelsflächen (das ehemalige Kaufhausgebäude bietet ausreichend Räumlichkeiten für großflächige Einzelhandelsbetriebe), verfolgen die neuen Eigentümer der Grundstücke Kaiserstraße 114/ Haagstraße 9 und Kaiserstraße 118/ 120 stattdessen das Ziel, auf dem Gelände Wohnraum direkt in der Altstadt – zur (Wieder-) Belegung der Stadtmitte zu schaffen.

Die Grundstücke Kaiserstr. 114/ Haagstraße 9 einerseits sowie Kaiserstraße 118/ 120 andererseits werden parallel von den neuen Eigentümern überplant.

## **II. Aktuelles Bebauungsplanverfahren:**

### Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB:

Seit der Änderung des Baugesetzbuches zum 01. Januar 2007 besteht die Möglichkeit sogenannte Bebauungspläne der Innentwicklung in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

Diese Verfahrensart war beim Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans im Dezember 2007 nicht möglich. Der ursprünglich geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb war ein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1, Nr. 18.6.2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt, sodass zum damaligen Zeitpunkt die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nicht vorlagen.

Aufgrund der veränderten Zielsetzung der Planung mit dem Wegfall der Einzelhandelsnutzung zugunsten einer Wohnbebauung, sind nun die Voraussetzungen zur Durchführung eines Änderungsverfahrens nach § 13a BauGB gegeben, da auch die gemäß BauGB vorgegebene maximale Grundfläche für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens durch die Planung nicht überschritten wird.

### Prüfung der Umweltbelange:

Im beschleunigten Verfahren kann auf eine obligatorische Umweltprüfung verzichtet werden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Beide Voraussetzungen sind hier erfüllt.

Auch wenn im beschleunigten Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann, ist im Verfahren dennoch eine Überprüfung der Umwelt- und Artenschutzrechtlichen Belange – wie in allen anderen Bebauungsplanverfahren auch – erforderlich. Verzichtet wird aber auf die Erstellung eines gesonderten Umweltberichtes, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von einer zusammenfassenden Erklärung.

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB:

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Die vorliegende Planung stellt noch kein mit der Verwaltung endgültig abgestimmtes Ergebnis dar. Es gibt noch verschiedene Punkte, die einer Diskussion mit der Öffentlichkeit und den Fachbehörden bedürfen. Aufgrund der erforderlichen Abstimmungsprozesse soll auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nicht verzichtet werden.

- Aufgrund des hohen, ortsbildprägenden Wertes der Bausubstanz besonders entlang der Kaiserstraße sowie in der weiteren Umgebung ist die Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden von besonderer Bedeutung.
- Die notwendige Erschließung der Bebauung ist mit den entsprechenden Fachbehörden zu erörtern.
- Mit der Naturschutzbehörde sind Notwendigkeit und Umfang der umwelt- und artenschutzrechtlichen Prüfung abzustimmen.
- Bezüglich der erforderlichen Grenzabstände ist eine frühzeitige Klärung mit den Nachbarn und der Bauordnungsbehörde erforderlich.

#### Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (siehe Anlage 1 und 2 der Vorlage) beinhaltet neben den Baugrundstücken der beiden Investoren auch die Grundstücke 144/5, 144/6 und 144/7, die sich im Eigentum der Stadt Friedberg befinden. Diese Parzellen sollen als (Feuerwehr-) Zufahrt für die Bebauung der Grundstücke Kaiserstraße 114/ Haagstraße 9 dienen.

### **III. Städtebauliches Konzept:**

#### **- Grundstück Kaiserstraße 114/ Haagstraße 9– Planung Büro BLFP (siehe Anlage 3-3b)**

*(kursiv = Erläuterung Büro BLFP – siehe auch Anlage 3b der Vorlage)*

*Mit dem Vorhaben Friedberg Kaiserstraße 114 soll die Chance genutzt werden eine innerstädtische Fläche in zentraler Lage zu revitalisieren und so dem stetig wachsenden Bedarf nach innerstädtischen Wohnraum gerecht zu werden. Vor diesem Hintergrund besitzt das Vorhabengebiet mit seiner zentralen Lage und den guten lokalen Erschließungsstrukturen ein besonders hohes Potential als Wohnstandort.*

*Basierend darauf wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches die Brachfläche der ehemaligen Maschinenfabrik Reuß im nördlichen Bereich des Innenhofs durch einen Neubau als Wohnstandort wiederbelebt.*

*Der Neubau orientiert sich dabei an der Grundform des Baugrundstücks, auf dem an zwei markanten Stellen im Nordosten und Südwesten Plätze angelegt werden. Die Grundform des Neubaus wird durch die inneren Raumkanten bestimmt, die durch die Platzsituationen entstehen. Der Neubau schmiegt sich zwischen die beiden Plätze und gibt ihnen klare räumliche Kanten. An den Außenkanten orientiert sich der Neubau zudem an der Baulinie der Blockrandbebauung. Die beiden Plätze sind mit einer West-Ost Achse, die durch das Erdgeschoss des Neubaus verläuft, miteinander verbunden.*

#### Höhenentwicklung

*Der nördliche Teil des Neubaus wird über drei Geschosse und ein Staffelgeschoss verfügen, während der südliche Teil mit vier Geschossen und einem Staffelgeschoss geplant wird. Damit liegt der Neubau mit seiner Höhenentwicklung geringfügig über der Höhe der Bestandsbebauung, die im Durchschnitt drei Geschosse besitzt und setzt damit einen neuen städtebaulichen Akzent.*

Die Gestaltung der Baukörper und die Höhenentwicklung sind im Detail noch mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Die geplante Bebauung setzt sich baulich und gestalterisch von der Umgebungsbebauung ab und bildet einen eigenständigen, prägnanten Baukörper.

Die geplante Geschossigkeit ist im Übergang zur vorhandenen 4- bis 5-geschossigen Bebauung auf dem südöstlich angrenzenden Grundstück Ludwigstraße 16 städtebaulich vertretbar.

#### Erschließung

*Das Vorhaben betrifft auch ein Gebäude in der Haagstraße 9, welches durch einen Neubau mit drei Geschossen ersetzt wird. Durch dieses Gebäude soll eine Zufahrt zum Baugrundstück von Norden aus verlaufen. Des Weiteren kann das Baugrundstück im Süd-Osten von der bereits vorhandenen Zufahrt durch das Gebäude an der Kaiserstraße 114 erreicht werden. Der entstehende Bedarf an Stellplätzen wird zum größten Teil in einer Tiefgarage untergebracht.*

An der Kaiserstraße 114 und der Haagstraße 9 ist im bestehenden Bebauungsplan ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Die Möglichkeit der Erschließung über diese Grundstücke ist noch zu prüfen. Bisher sollte die Zufahrt zum Gelände ausschließlich über die Haagstraße 9 und die Ludwigstraße

(Feuerwehrezufahrt) erfolgen; im Bereich Kaiserstraße 114 sollte nur eine fußläufige Erschließung sein.

**- Grundstück Kaiserstraße 118/ 120 (siehe Anlage 3) – Planung Büro Müller/ Kölsch**  
(Kursiv = Erläuterung Büro Müller/Kölsch – siehe auch Anlage 4 der Vorlage)

Das Grundstück wird im Auftrag des Eigentümers vom Büro Müller/ Kölsch beplant. Die auf den Grundstücken bestehenden Gebäude werden im Wesentlichen erhalten und zum Teil einer neuen Nutzung zugeführt. Für die Hintergebäude Kaiserstraße 118 („Atelier-Haus“) und Kaiserstraße 120 („Loft-Haus“) liegt bereits ein Bauantrag für eine Nutzungsänderung im Bestand vor. Die Nutzungsänderung ist im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans mit kleineren Befreiungen, die nicht die Grundzüge der Planung berühren, genehmigungsfähig.

Abweichend vom bestehenden Bebauungsplan soll südlich der Kaiserstraße 120 im Übergang zur Kaiserstr. 122 und 124 ein Neubau errichtet werden, der die Lücke zur Nachbarbebauung baulich schließt.

Der Baukörper wird von der Kaiserstraße zurückgesetzt, *um eine Hierarchisierung der Gebäude gemäß ihrer historischen Bedeutung zu wahren.*

*Der Neubau entsteht entlang der Verlauflinie der ehemaligen Stadtmauer. Erhaltene Teile der Mauer werden saniert und bleiben sichtbar. Das geplante Gebäude orientiert und staffelt sich gemäß der grenzständigen Nachbarbebauung. Er nimmt sowohl Höhen als auch den bebauten Grenzverlauf auf und wird im hinteren Teil dadurch niedriger.*

*Seine polygonale Grundrissform wird durch Stadtmauer, vorhandene Bebauung und der Prämisse traditionelle städtische Struktur zu schaffen, bestimmt.*

Mit der Denkmalschutzbehörde wurde bereits besprochen, dass sich der Neubau höhenmäßig gegenüber dem Einzelkulturdenkmal unterordnen soll. Die genaue Höhenlage ist hier noch detailliert abzustimmen.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt weiterhin über die bestehende Ein- und Ausfahrt an der Kaiserstraße. Im Bereich der Parzelle 211/1, die bisher als „private Grünfläche“ festgesetzt war, sollen die erforderlichen Stellplätze für die geplante Wohnbebauung hergestellt werden.

**Anlage/n:**

- Anlage 1-Geltungsbereich der 1. Änderung
- Anlage 2-Eigentümer und Planbereiche
- Anlage 3-3b-Planung BLFP
- Anlage 4-4b-Planung Müller-Kölsch

Dezernent

Amtsleiter/in

Der <b>Magistrat</b> hat am ..... beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -	
-----	
Der <b>Ortsbeirat</b> .....	
hat am ..... beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	
-----	
Der <b>Ausschuss für Stadtentwicklung</b>	
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 -