

Vorhabenbeschreibung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12
„Stadtsanierung“, Teil 1, Kaiserstrasse/
Färbergasse“, 2. Änderung

Kaiserstraße 96, Ehemaliges Kaufhaus Joh



Kreisstadt Friedberg (Hessen)

1. Lage des Vorhabengebietes und Standortvorteile

Die Kreisstadt Friedberg im Wetteraukreis liegt am nördlichen Rand des Rhein-Main-Gebietes in rd. 30 km Entfernung zu Frankfurt am Main. Die Stadt hat rd. 30.000 Einwohner und zeichnet sich vor allem durch ihre reiche Vergangenheit als ehemalige Freie Reichsstadt und Messestadt aus, was bis heute im Stadtbild lesbar ist. Zu den wichtigsten Wahrzeichen Friedbergs zählen die ehemalige Reichsburg, die gotische Stadtkirche und der Adolfsturm (ehemaliger Bergfried), die sich allesamt in der Kernstadt befinden und das Ortsbild maßgeblich prägen.

Als Verwaltungssitz des Wetteraukreises bietet Friedberg eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur mit einer vielseitigen Nutzungsstruktur und ist sehr gut an die lokalen und regionalen Verkehrswege angebunden. Über die Bundesstraßen B3 und B455 gibt es schnelle Verbindung zu den Autobahn A5 (Kassel/ Frankfurt) und A45 (Dortmund/ Aschaffenburg). Der Busverkehr in Friedberg ist ebenfalls gut ausgebaut und so gibt es entlang der Kaiserstraße mehrere Bushaltestellen. Der Bahnhof Friedberg bietet zudem gute Verbindungen über den Schienenverkehr (Regiotram, IC und ICE) in zahlreiche Großstädte und Metropolregionen.

Das Vorhabengebiet befindet sich direkt an der Kaiserstraße und dem Elvis-Presley-Platz und somit in sehr zentraler und hochfrequentierten Lage. Die Anzahl und Vielfalt der Infrastruktureinrichtungen in der Umgebung ist gut. Im Umkreis von rd. 500m befinden sich Kindergärten (bspw. Kinderfarm Jimbala im Norden), mehrere Schulen aller Altersgruppen (die Johann-Philipp-Reis-Schule sowie die Adolf-Reichwein-Schule im Süden, die Henry-Benrath-Schule im Westen und das Burggymnasium Friedberg im Norden), sowie universitäre Einrichtungen (Technische Hochschule Mittelhessen im Südosten).

Weiterhin befinden sich mehrere Versorger im Umkreis des Vorhabengebiets: eine NORMA-Filiale in der Haagstraße, ein Penny-Markt im Süden (Ludwigstraße), sowie Lidl- und Aldi-Märkte in der Fauerbacher Str. im Osten. Da die Kaiserstraße die wichtigste Einkaufsmeile in Friedberg ist, findet man darüber hinaus vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieangebote in direkter Umgebung des Vorhabengebietes.

Auch die medizinische Versorgung in Form von Apotheken und unterschiedlichen Fachärzten ist in einem Umkreis von 500m gewährleistet. Das Krankenhaus Gesundheitszentrum Wetterau gGmbH – Bürgerhospital Friedberg ist rund 200m südlich entfernt.

Durch die sehr gute Verkehrs- und ÖPNV-Anbindung sowie der Vielzahl an Infrastruktur- und Versorgungsangeboten und Bildungs- und Kulturangeboten, bietet das Vorhabengebiet hervorragende Voraussetzungen zur Entwicklung eines attraktiven Gewerbe- Dienstleistungs und Wohnstandort. Die zentrale Lage des Vorhabengebietes bietet für die künftigen Nutzer die Möglichkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad die Herausforderungen und Bedürfnisse des Alltags zu meistern.

Lage und Anbindung des Plangebiets



Quelle: OpenStreetMap

Das Vorhabengebiet befindet sich sehr zentral mitten im Herzen Friedbergs und hat eine Größe von rd. 2.500m². Im Wesentlichen umfasst der Geltungsbereich das Grundstück, auf dem sich das ehemalige Kaufhaus Joh befindet. Im Westen grenzt das Plangebiet an den Elvis-Presley-Platz und die Kaiserstraße an. Nördlich und südlich befinden sich mischgenutzte Bestandsgebäude mit Geschäftsflächen im Erdgeschoss und Wohnungen in den darüber liegenden Geschossen. Südlich wird das Plangebiet zudem vom Gebäude der Volksbank gefasst. Der Bahnhof ist mit dem Fahrrad (ca. 5 Min.) als auch zu Fuß (ca. 10 Min.) erreichbar.

Die Revitalisierung des ehemaligen Kaufhauses Joh hat für Friedberg eine sehr hohe Bedeutung. Das Grundstück befindet sich in sehr prominenter Lage an der Kaiserstraße sowie dem hoch frequentierten Elvis-Presley-Platz. Der Elvis-Presley-Platz wird mehrfach im Jahr für Wochenmärkte und Volksfeste genutzt und stellt einen wichtigen innerstädtischen Anziehungspunkt dar.

Der größte Teil des Vorhabengebietes ist derzeit mit dem ehemaligen Kaufhaus Joh bebaut, das seinen Betrieb 2013 beendete und seit dem leer steht. Die verbleibenden Restflächen um das Bestandsgebäudes sind ebenfalls versiegelt. Erschlossen wird das Grundstück über die östlich angrenzende Färbergasse, von der aus die Anlieferung ins Erdgeschoss stattfand. Die fußläufige Erschließung findet über den Elvis-Presley-Platz statt.

Heute weist das alte Bestandsgebäude zahlreiche bauliche Mängel und einen hohen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Vor allem der Energiestandard des Gebäudes entspricht bei Weitem nicht den heutigen Anforderungen und das vorhandene Raumangebot ist für die Unterbringung der geplanten Nutzungen nicht geeignet. Eine Prüfung durch den Vorhabenträger hat ergeben, dass die erforderlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen aus wirtschaftlicher Sicht nicht vertretbar sind. Vor diesem Hintergrund wird ein Teilabriss des Bestandsgebäudes notwendig. Das Unter- und Erdgeschoss werden erhalten und darauf der neue Baukörper aufgesetzt.

Bebauungskonzept Bestand/ Neubau



Quelle: blfp planungs gmbh (2021)

Da es sich um ein bereits vollständig bebautes und erschlossenes Grundstück handelt ist das Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung einzuordnen und entspricht somit der aktuellen Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der vorrangigen Nutzung vorhandener Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich.

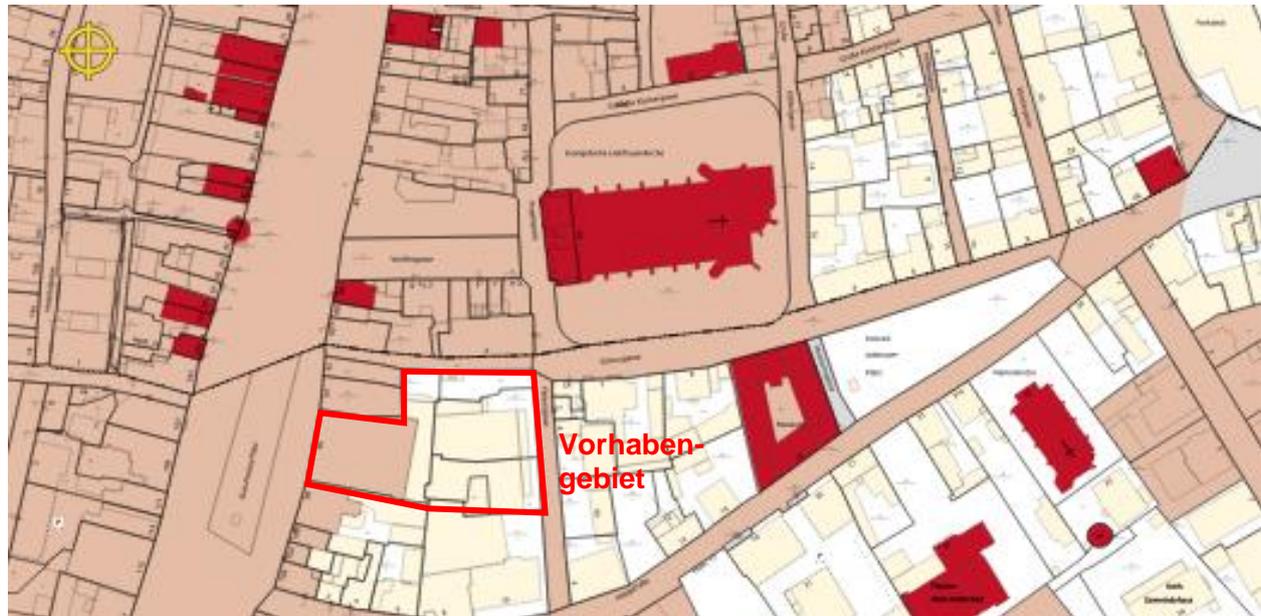
Kaufhaus Joh Westfassade Blickrichtung Süden, Osten, Norden (von links nach rechts)



Quelle: blfp planungs gmbh (2021)

Der westliche Teilbereich des Plangebietes an der Kaiserstraße ist Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage Stadtkern. Diese denkmalgeschützte Gesamtanlage Friedbergs umfasst die Burg, den Stadtkern (wie er sich bis zur Zeit um 1300 entwickelt hatte), und Erweiterungsgebiete vom Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts im Süden der Stadt. Zudem befinden sich einige Kulturdenkmäler in näherer Umgebung wie beispielsweise die Stadtkirche, die sich nordöstlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Färbergasse befindet und eine hohe stadtsoziologische sowie stadträumliche Bedeutung hat.

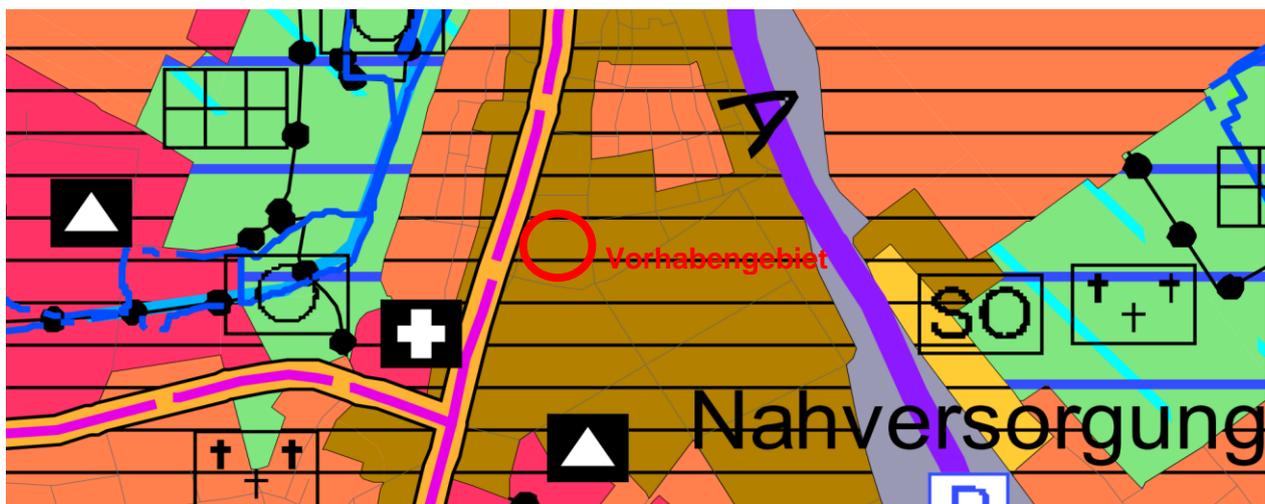
Ausschnitt aus der Denkmalpflege Hessen



Quelle: Landesamt für Denkmalpflege Hessen

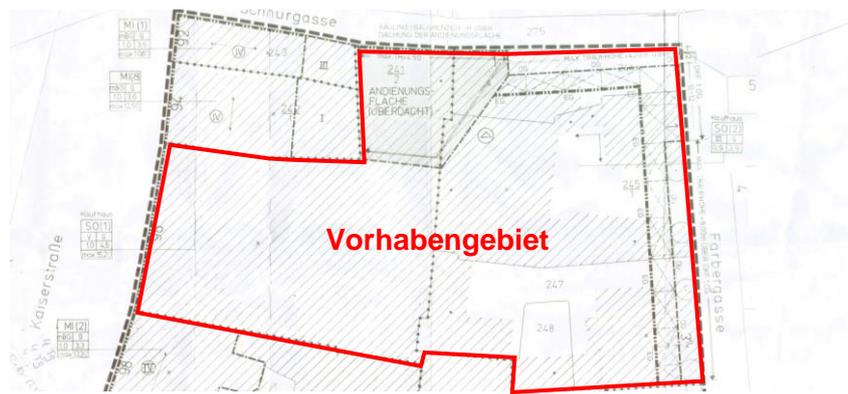
Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche, Bestand dargestellt.

Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010



Quelle: Region FrankfurtRheinMain

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 „Stadtsanierung“, Teil 1, Kaiserstraße / Färbergasse ist das Plangebiet als Sondergebiet Kaufhaus festgesetzt.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Quelle: Stadt Friedberg

Um eine zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung auf der Konversionsfläche zu ermöglichen und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen ist im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens das entsprechende Baurecht zu erarbeiten. Das nachfolgend vorgestellte städtebauliche Konzept bildet die Grundlage für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2. Städtebau und Hochbau Konzept

Mit dem Vorhaben soll die Chance genutzt werden eine wichtige innerstädtische Fläche zu revitalisieren und in das städtische Gesamtgefüge zu integrieren, denn wie das gesamte Rhein-Main-Gebiet verzeichnet auch Friedberg wachsende Einwohnerzahlen und einen steigenden Druck auf dem Wohnungsmarkt. Vor diesem Hintergrund besitzt das Vorhabengebiet mit seiner zentralen Lage und den überdurchschnittlich guten Erschließungsstrukturen ein besonders hohes Potential zur Nachverdichtung.

Geplant ist der Neubau eines multifunktionalen Gebäudes welches Einzelhandel, Gastronomie sowie Dienstleistungs- und Büroräume, aber auch dringend benötigten Wohnraum beinhalten soll. Die zentrale Lage des Grundstückes in der Friedberger Innenstadt birgt ein sehr hohes Potenzial zur Entwicklung eines mischgenutzten Neubaus, der künftig einen Beitrag zur Belebung der Friedberger Innenstadt und der Kaiserstraße beitragen soll und mit den bereits vorhandenen Nutzungsstrukturen harmonisiert.

Elvis-Presley-Platz Blickrichtung Südwesten, Westen, Nordwesten (von links nach rechts)



Quelle: blfp planungs gmbh (2021)

Die nähere Umgebung des Vorhabengebiets charakterisiert sich durch sehr heterogene und historisch gewachsene Baustrukturen, die jeweils in Blockrändern angeordnet sind und hohe Variationen der Körnung sowie der Geschossigkeit aufweisen. Die Bauweisen reichen von großflächig angelegten Gewerbebauten, bis hin zu kleinteiligen Altbauten mit gemischten Nutzungsstrukturen und hohen baulichen Dichten. Die Herausforderung besteht darin, dass das Vorhaben in diese vollständig bebauten und umbauten Strukturen eingesetzt werden soll. Das Kaufhaus Joh soll nicht vollständig abgerissen werden. Das Unter- und Erdgeschoss sollen saniert, erweitert und umgenutzt werden. Der neue Gebäudekörper wird darauf aufgesetzt.

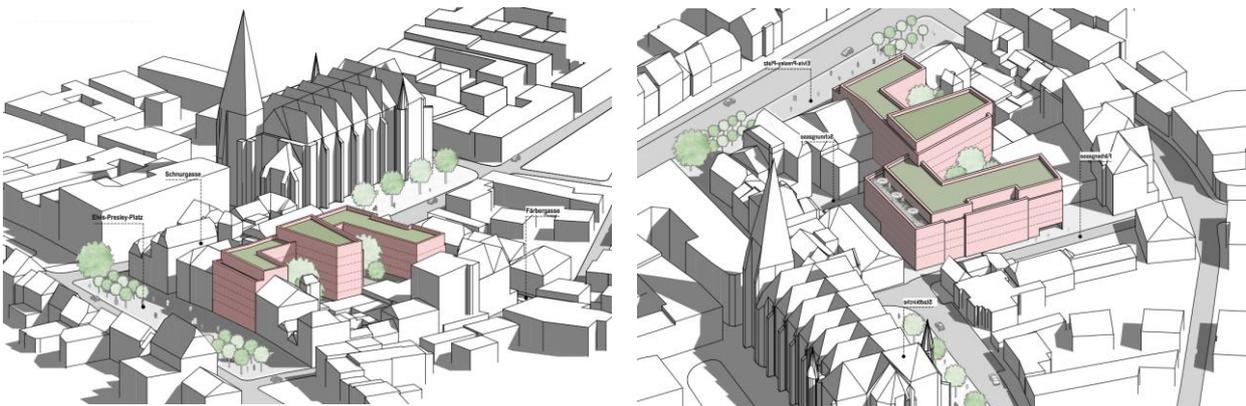
Rückseite Joh Färbergasse Blickrichtung Süden, Westen, Durchgang Schnurgasse (von links nach rechts)



Quelle: blfp planungs gmbh (2021)

Die Konzeption des Neubaus sieht eine gestaffelte Höhenentwicklung sowie eine variierende Silhouette und Gebäudekörnung vor, die mit der angrenzenden Bebauung harmonisiert. Der Neubau schafft einen Spagat zwischen der Einfügung in bestehende Baustrukturen und der bewussten Wahrnehmung eines eigenständigen Stadtbausteins in der Innenstadt. So wird der zum Elvis-Presley-Platz ausgerichtete Gebäudeteil von beiden Seiten von Altbauten eingefasst, während sich der dahinter liegende Gebäudeteil über das Grundstück aufweitet und die Straßenräumen an der Schnurgasse und Färbergasse städtebaulich fasst. Während zu den Straßenräumen klare Raumkanten gesetzt werden, soll der Innenbereich mit zwei großen Innenhöfen aufgelockert werden. Die Innenhöfe brechen die hohe bauliche Dichte der angrenzenden Bebauung auf und schaffen soziale Begegnungs- und Kommunikationsräume.

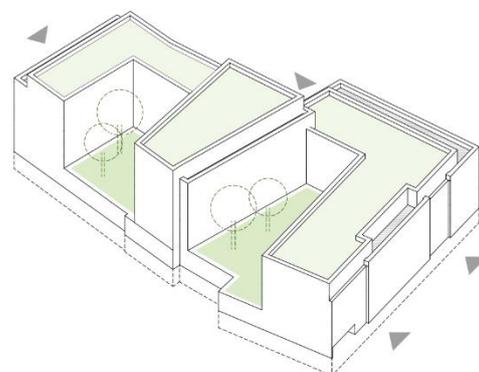
Perspektive Elvis-Presley-Platz, Perspektive Kirchplatz (von links nach rechts)



Quelle: blfp planungs gmbh (2021)

Die Höhenentwicklung des Neubaus ist in drei Bereiche gestaffelt und leitet sich aus der umgebenden Bebauung und dem alten Kaufhaus Joh ab. Der Neubau hat mit 6 Geschossen zum Elvis-Presley-Platz und 5 Geschossen zur Färbergasse etwa dieselbe Höhe wie das alte Kaufhaus Joh. Sowohl zum Elvis-Presley-Platz, als auch zur Färbergasse sollen die obersten Geschosse gestaffelt ausgebildet werden und in der optischen Wirkung etwas zurück treten, da sie durch den Rücksprung weniger markant aus den Straßenräumen wahrgenommen werden.

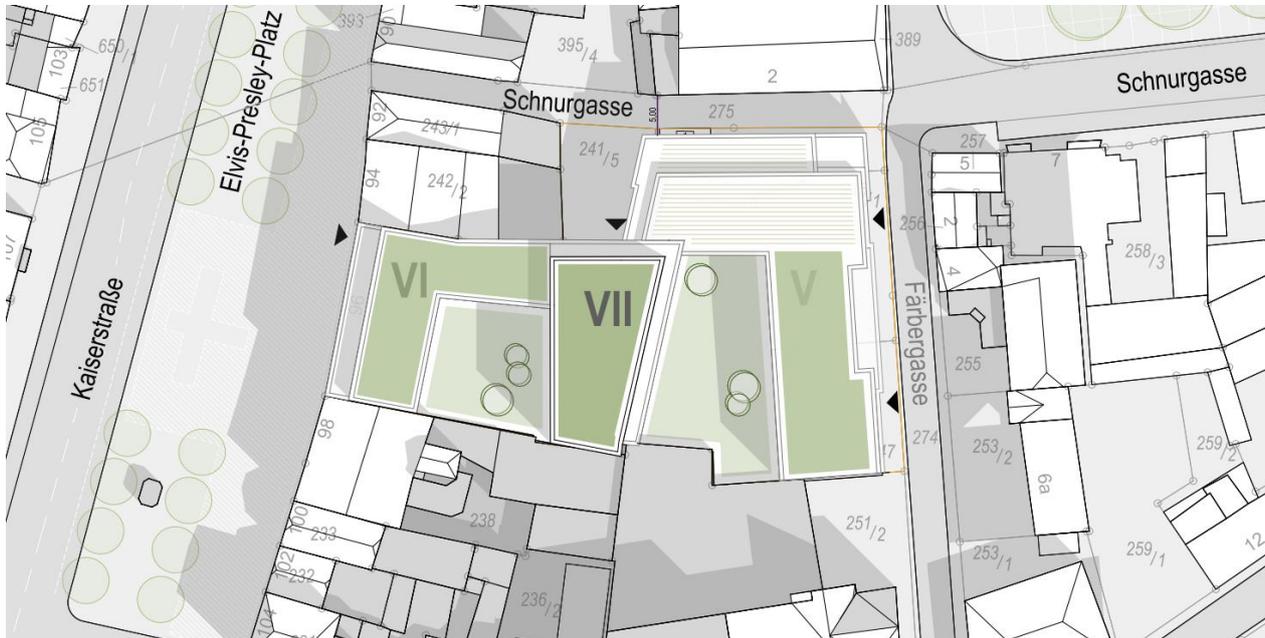
Geplanter Gebäudekomplex



Quelle: blfp planungs gmbh (2021)

Der mittlere Gebäudeteil ist mit bis zu 7 Geschossen der höchste Bereich. Das oberste Geschoss soll ebenfalls gestaffelt ausgebildet werden. Dieser Gebäudeteil macht einen deutlichen Rücksprung von der Schnurgasse und bildet einen Erschließungshof aus, der sich bei der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite wiederfindet.

Lageplan Dachaufsicht



Quelle: blfp planungs gmbh (2021)

3. Bauleitplanverfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll sich an der Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ orientieren, hält jedoch nicht ganz die Nutzungsverteilung von Wohnen und Gewerbe ein. Der Wohnanteil wird im Vorhabengebiet etwas stärker ausgeprägt sein. Gemäß § 12 Art. 3 Satz 2 BauGB ist im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben der Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB und der BauNVO nicht bindend. Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend des städtebaulichen Konzeptes für die einzelnen Bereiche im Vorhabengebiet festgesetzt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Anforderungen an ein Verfahren gemäß § 13a BauGB sind erfüllt, da eine Grundfläche von unter 20.000 m² festgesetzt wird und die Grundstücke dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) zuzuordnen sind.

Da die Grundstücke innerhalb des Plangebiets durch Gebäude und Zufahrten bereits vollständig versiegelt sind und keinen Baumbestand aufweisen, werden durch die Umsetzung des Vorhabens keine negativen Umweltauswirkungen erwartet. Dementsprechend werden keine Maßnahmen vorbereitet, bei denen die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht.