Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 21-26/0875

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 09.08.2023
60/1 Str

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

Titel

Bebauungsplan Nr. 12 Teil 1 „Kaiserstraße/Färbergasse„ 2. Änderung – Teil A in Friedberg, Kernstadt: Billigung und Offenlage des Entwurfs

Beschlussentwurf:

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Stadtsanierung“, Teil 1, Kaiserstraße / Färbergasse, 2. Änderung, Teil A in Friedberg, Kernstadt, mit Stand vom 16.10.2023, welcher die Flurstücke 241/5, 244, 245/1, 247 und 248 der Gemarkung Friedberg, Flur 1 umfasst, wird mit den beigefügten Unterlagen gebilligt.

2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Baubauungsplanes Nr. 12 „Stadtsanierung“, Teil 1, Kaiserstraße / Färbergasse, 2. Änderung, Teil A in Friedberg, Kernstadt, mit Stand vom 16.10.2023**,** ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit der Planung zu beteiligen.

3. Der als Anlage 8 beigefügte Vertrag zur Kostenübernahme aller Planleistungen durch den Vorhabenträger ist zu schließen (Kostenübernahmevertrag).

Sach- und Rechtslage:

Beschlusslage und Planungstand

In der Sitzung vom 17.02.2022 beschloss die Stadtverordnetenversammlung einstimmig die Aufhebung des Änderungsverfahrens B-Plan Nr. 12, Teil 1 „Kaiserstraße / Färbergasse“, 1. Änderung – Teil A in Friedberg, Kernstadt und gleichzeitig die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes (Drucksache 21-26/0310).

Die Inhalte der 1. Änderung wurden mit der angedachten städtebaulichen Neuplanung durch die Werkmann-Gruppe obsolet, sodass mit oben genannten Beschluss das Verfahren zur 1. Änderung eingestellt wurde.

Grundlage für den neuen Aufstellungsbeschluss (Drucksachen-Nr. 21-26/0310) war das vorgelegte Grobkonzept mit Stand vom 19.01.2021 durch das Planungsbüro BLFP (siehe Anlage). In diesem wurde die städtebauliche Figur des geplanten Gebäudes deutlich, sowie die angedachte Nutzungsmischung.
Ausgestaltete Grundrisse zu den einzelnen Nutzungen lagen noch nicht vor. Aussagen bezüglich des äußeren Erscheinungsbildes der Fassade wurden im Grobkonzept ebenfalls nicht getroffen.
Das Grobkonzept wurde nun durch das Planungsbüro BLFP weiter ausformuliert. Änderungen ergeben sich bezüglich Geschosshöhe des Gebäudeteils in Richtung Kaiserstraße. Der mit sechs Vollgeschossen geplante Gebäudeteil im Bereich der Kaiserstraße wurde auf fünf reduziert. Ein Staffelgeschoss tritt als sechstes Geschoss hinzu. Dieses beschränkt sich auf ca. 10 m Breite, der insgesamt ca. 23 m breiten Fassade. Die rückwärtige Gebäudefront entlang der Färbergasse erhält zu den im Grobkonzept geplanten fünf Vollgeschossen ein sechstes Staffelgeschoss, welches sich ebenfalls nur auf einen Teilbereich des Geschosses erstreckt. Von der ca. 42 m breiten Fassade wird das Staffelgeschoss ca. 12 m in Anspruch nehmen.

Die Unterlagen mit Stand vom 16.10.2023, bestehend aus Planzeichnung, Begründung, Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie Artenschutzgutachten, Akustisches Gutachten, Baugrundgutachten und Geruchsgutachten, sollen nun durch die städtischen Gremien gebilligt und anschließend die Träger öffentlicher Belange und Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt werden. Die Öffentlichkeit wird frühzeitig unterrichtet und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Offenlage beteiligt.

Städtebauliche Konzeption

Die Konzeption mit drei Gebäudeteilen, welche auf ein gemeinsames Erdgeschoss aufsetzen und zwei innenliegenden Höfen ausbilden, wurde nun weiter ausformuliert.

Fassade
Zur Kaiserstraße werden die Geschosse Drei und Vier in der Flucht zu den übrigen Gebäuden in der Kaiserstraße errichtet.
Die Geschosse Eins und Zwei werden in nördliche Richtung eingerückt und die Geschosse Fünf sowie das Staffelgeschoss werden in südliche Richtung eingerückt, sodass durch Vor- und Rücksprung ein Spiel der Geschosse stattfindet (im Konzept als „tanzende Geschosse“ beschrieben).

Nutzung
Das Gebäude soll, wie auch im Grobkonzept bereits dargelegt, multifunktional gestaltet werden. Geplant ist eine Nutzungsmischung zwischen Wohnen, Einzelhandel (Vollsortimenter) und Büronutzungen.
Im Erdgeschoss soll Einzelhandel auf ca. 1.427 m² entstehen (inklusive Nebenflächen, wie Lager und Personalräume).
Der Gebäudeteil, welcher sich zur Kaiserstraße orientiert, soll Büronutzungen in den Geschossen Zwei bis Fünf beherbergen. In dem als Staffelgeschoss ausgeprägtem sechsten Geschoss soll eine Gastronomie mit angeschlossener Außenterrasse angesiedelt werden. Die Dachterrasse soll Ausblick auf die Kaiserstraße und Umgebung ermöglichen.
In Richtung der Färbergasse orientieren sich die Wohnnutzungen. Insgesamt sind 45 Wohneinheiten geplant, welche sich überwiegend um den östlichen Innenhof gruppieren.
Die begrünten Innenhöfe sollen für die Bewohner zugänglich gemacht werden und durch attraktiv gestaltete Grünflächen eine Aufenthaltsmöglichkeit bieten.

Erschließung
Die Stellplätze für die Wohnnutzung und sonstige Nutzungen werden überwiegend durch Stellplätze in der Tiefgarage abgedeckt. Hier sollen 39 Stellplätze entstehen. Sechs weitere Stellplätze (davon drei als Carsharing-Angebot) sollen in einem Hof in der Schnurgasse hergestellt werden.
Aus der vorherigen Nutzung als Kaufhaus sind 24 Stellplätze als abgelöste Stellplätze in die Berechnung mit einzubeziehen. Abgelöste Stellplätze bleiben bei Abbruch gemäß § 4 Abs. 5 der Stellplatzsatzung erhalten.
Die Anlieferung für den Vollsortimenter soll über die Färbergasse erfolgen. Die Andienung erfolgt innerhalb des Gebäudekomplexes, sodass eine Behinderung des Geh- und Radverkehrs durch parkende LKW vermieden wird.
Als Zugangsmöglichkeiten zu den Wohneinheiten sind insgesamt drei Treppenhäuser über die Färbergasse als auch über die Schnurgasse geplant. Der Zugang zu den Büronutzungen und der Gastronomie im DG, sowie zu dem Lebensmittelvollsortimenter, erfolgt über Eingänge am Elvis-Presley-Platz (EPP).

Die Färbergasse bietet als Straßenverkehrsfläche (Gehweg und Fahrbahn, Flurstück 274) mit ca. 6 m Breite kaum Platz für ausreichend breite Gehwege mit Fahrbahn. Daher werden der Stadt Friedberg auf dem Privatgrundstück Gehrechte für Teilbereiche entlang der Färbergasse und Schnurgasse eingeräumt, sodass sich auf der westlichen Seite der Färbergasse eine Gehwegsbreite von ca. 3,70 m realisieren lässt.

Bauleitplanung (Planzeichnung und textliche Festsetzungen)

Die städtebauliche Figur aus drei Gebäudeteilen und zwei innenliegend Höfen spiegelt sich in der Ausformung der Baufenster. Auch der Versatz der Fassadenteile in Richtung EPP findet sich auf der Ebene des Bebauungsplans insofern wieder, als dass die Geschossigkeit sehr kleinteilig festgesetzt wird. Die Fassade muss aus diesen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen heraus eben exakt die Form mit Vor- und Rücksprung erhalten - die so genannten „tanzenden Geschosse".
Bezüglich der festgesetzten Nutzungen wird der Gebäudekomplex in zwei Baufenster eingeteilt.

Baufenster 1 (zur Kaiserstraße orientiert) setzt folgende mögliche Nutzungen als zulässig fest:

- Büro-, Geschäfts-, und Verwaltungsnutzung
- Schank- und Speisegaststätten
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für gesundheitliche und medizinische Zwecke

Baufenster 2 (zur Färbergasse orientiert) setzt folgende mögliche Nutzungen als zulässig fest:

- Wohnungen
- Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Für die Erdgeschossnutzung in Baufeld 1 und 2 sind zulässig:

- Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche
- Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsnutzungen

Nicht zulässig in beiden Baufeldern sind Vergnügungsstätten.

Die Anordnung der Nutzungen ergibt sich maßgeblich aus Gründen des Lärmschutzes. Wohnnutzungen sind daher der eher lärmabgewandten Seite, in Richtung Färbergasse, orientiert.
Die Dachgärten (begrünte Innenhöfe) werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert.

Erforderliche Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung

Lärmschutzgutachten
Mit dem akustischen Gutachten der Ingenieursgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH & Co. KG aus Oberursel vom 21.07.2023, wurde die Lärmeinwirkung auf das Plangebiet durch Straßenverkehr sowie dem vorhandenen Gewerbe ermittelt und beurteilt. Darüber hinaus werden Vorkehrungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen angegeben und festgelegt. Als Grundlage wurden bestehende Daten herangezogen oder durch das Ingenieursbüro selbst ermittelt.
Der Verkehrslärm wurde anhand der Datenbank des Hessisches Landesamt für Natur, Umwelt und Geologie berechnet.
Durch Begehungen vor Ort wurde insbesondere die Datenerhebung bezüglich der Diskothek „Central Studio" durchgeführt. Weitere Lärmquellen wurden vor Ort ermittelt, wie z.B. an der Außenwand angebrachte Klimageräte des Friseursalons „Melcher Hairstudio".
Die Daten wurden in ein dreidimensionales Gebäude- und Stadtmodell übertragen, um entsprechende Lärmeinwirkungen zu berechnen.
Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die geplanten Nutzungen am Standort möglich sind. Besondere Schallschutzmaßnahmen gelten für den zur Kaiserstraße hin orientierten Bereich, welcher nach Bebauungsplan ausschließlich Gewerbe beinhalten soll (Baufeld 1).

Geruchsgutachten
Das Ingenieurbüro Herdt aus Büdingen wurde durch den MB Massiv-Bau mit der Erstellung einer Immissionsbetrachtung beauftragt, welche die Auswirkungen der entstehenden Gerüche der benachbarten Metzgerei Engel auf die Nutzungen des künftigen Kaiserforums darstellt (siehe Anlage). Notwendig wird die Untersuchung, da die Metzgerei zwei Räucheröfen betreibt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit sehr geringen Immissionswerten zu rechnen ist, und die geplante Bebauung aus gutachterlicher Sicht möglich ist.

Baugrundgutachten
Da die Bodenplatte des bestehenden Gebäudes nach Möglichkeit für den Neubau genutzt werden soll, beschränkt sich das Baugrundgutachten vorerst mit der noch nicht versiegelten Fläche im nordöstlichen Bereich des Grundstückes. Eine tiefergehende Untersuchung zur Standfestigkeit im Bereich der Bodenplatte soll im Rahmen der Abbrucharbeiten stattfinden.
Auf dem untersuchten Teilbereich bestehen keine besonderen Anforderungen hinsichtlich der Gründung des geplanten Gebäudes.

Verfahren der Bauleitplanung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird mit dem oben genannten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung als vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt.
Bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen können unter anderem architekturspezifische Aspekte (z.B. Materialwahl bei der Fassadengestaltung) im Planwerk mittels Durchführungsvertrag verankert werden. Grundrisse, Ansichten oder andere Unterlagen können als Bestandteil des Durchführungsvertrages in Bauplanungsrecht überführt werden, sodass im Detail das Bauvorhaben nach abgestimmten Maßgaben zu errichten ist. Ein Durchführungsvertrag wird von der Stadt erarbeitet und mit dem Vorhabenträger, vor Satzungsbeschluss, geschlossen.
Der dargestellte städtebauliche Entwurf des Kaiserforums wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bzw. Bestandteil des Durchführungsvertrages und erlangt damit eine Rechtsverbindlichkeit.
Im geplanten Verfahrensablauf ist die Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) im Zeitraum Dezember und Januar geplant. Mit den Denkmalschutzbehörden wurden Abstimmungsgespräche geführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens werden diese eine offizielle Stellungnahme abgegeben. Der Satzungsbeschluss könnte, je nach Komplexität der durch die TöB vorgetragenen Hinweise, noch im ersten Quartal 2024 gefasst werden.

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 DIN-A1 oder DIN-A2 auf. Zur besseren Lesbarkeit werden separate Dokumente für den Gremienlauf erstellt. Die Planzeichnung mit Legende werden in der Größe DIN-A3 gedruckt, die Textfestsetzungen und Hinweise in DIN-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:		☐ JA	X NEIN
Haushaltsjahr		☐ Ergebnishaushalt	☐ Finanzhaushalt
Produkt		Kostenstelle	
Investitionsnummer		Sachkonto	
Einnahme oder Ertrag	€	Ausgabe oder Aufwendung	€
Die Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung		☐ JA	☐ NEIN
Überplanmäßige und außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen (§100 HGO) Deckungsvorschlag		Friedberg (Hessen), den	
Haushaltsjahr			
Kostenstelle			
Sachkonto			
Produkt			
Investitionsnummer		(Unterschrift FB Finanzen)	

Anlage/n:

01 Bebauungsplan Kaiserforum, Stand 16.10.2023
01.1 Planzeichung A3 B-Plan Kaiserforum, Stand 16.10.2023
01.2 Textliche Festsetzungen B-Plan Kaiserstraße, Stand 16.10.2023
02 Begründung B-Plan Kaiserforum, Stand 16.10.2023
03 Vorhaben und Erschließungsplan, Stand 16.10.2023
04 Fachbeitrag Artenschutz, Stand Juli 2023
05 Akustisches Gutachten, Stand 21.07.2023
06 Baugrundgutachten, Stand 28.07.2023
07 Geruchsgutachten, Stand 22.07.2023
08 Kostenübernahmevertrag

Dezernent/in Amtsleiter/in

Der **Magistrat** hat am ..... beschlossen: F.d.R.:

- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Ortsbeirat**……..

hat am ..... beschlossen: F.d.R.:

- wie vom Magistrat 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 -