

Flächen

Grundstück: ca. 4098,00 m²
Grundfläche: ca. 1.290,50 m²
BGF: ca. 5.130-5.530 m²

Grundfläche
Haagstraße: ca. 145,98 m²
BGF: ca. 500,00 m²

Grundfläche
Kaiserstraße: ca. 174,35 m²
BGF: ca. 470,00 m²
als III gerechnet

BGF Summen
aller Gebäude: ca. 6.100-6.500m²
Wohnfläche: ca. 4.700-5000m²





16051
A-11.3 05.09.2016

Konzeptskizze



BLFP FRIELINGHAUS ARCHITEKTEN

PLANUNGS GMBH - BAULEITUNGS GMBH - ARCHITEKTEN BDA

STRASSEIMER STR.7 TEL.: 0 60 31/ 60 02-00 E-MAIL: mailto@blfp.de
61169 FRIEDBERG FAX: 0 60 31/ 60 02-22 www.blfp.de

Vorhabenbeschreibung

Lage des Vorhabengebiets und Standortvorteile

Das Vorhabengebiet wird im Westen von der Kaiserstraße, im Norden von der Haagstraße, im Osten von der Bismarckstraße und im Süden von der Ludwigstraße, sowie dem Goetheplatz erschlossen. Die Kaiserstraße ist im Westen an die B3 angebunden, von der die Autobahn A5 in 7,5km erreicht werden kann. Außerdem befindet sich der Friedberger Bahnhof in nur einem Kilometer Entfernung.

Die Infrastruktur in der Umgebung des Vorhabengebiets ist sehr gut. So finden sich im Umkreis von 200m bereits zwei Nahversorger in Form des Penny Marktes im südlichen Bereich und einer NORMA Filiale im nördlichen Bereich des Vorhabengebiets. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Einzelhandels-, sowie Gastronomieangebote in der direkten Umgebung.

Des Weiteren sind medizinische Einrichtungen in direkter Nähe zum Vorhabengebiet. Die Wetterau Apotheke und das Bürgerhospital Friedberg befinden sich ebenfalls im Umkreis von 200m.

Auch Bildungseinrichtungen sind im Umkreis von 500m angesiedelt, wie z.B. die Philipp Dieffenbach Schule (Grundschule), die Adolf-Reichwein-Schule (Gesamtschule) und die Augustinerschule (Gymnasium). Des Weiteren befinden sich auch Hochschulen im Umkreis von 1km (z.B. Technische Hochschule Mittelhessen).

Bestandsbebauung des Vorhabengebiets

Das Vorhabengebiet ist durch eine Blockrandbebauung gefasst, die charakteristisch für diesen Stadtteil ist. Es sind heterogene Baustrukturen vorzufinden, da die Kaiser- und die Haagstraße, sowie der Goetheplatz mit geschlossene Gebäudeformationen bebaut sind, während die Bismarck- und die Ludwigstraße durch aufgelockerte Einzelgebäude bebaut sind. Entlang dieser Bebauung wird die Blockstruktur zudem immer wieder durch Einfahrten in den Blockinnenhof durchbrochen.

Die südliche Hälfte des Blockinnenhofs wird bis auf zwei Gebäude in Zeilenbauweise durch Garagen und PKW-Stellplätze dominiert. Im Norden befindet sich auf dem Areal der ehemaligen Maschinenfabrik Reuß eine Brachfläche. Nutzbare Freiräume für die Einwohner sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden.

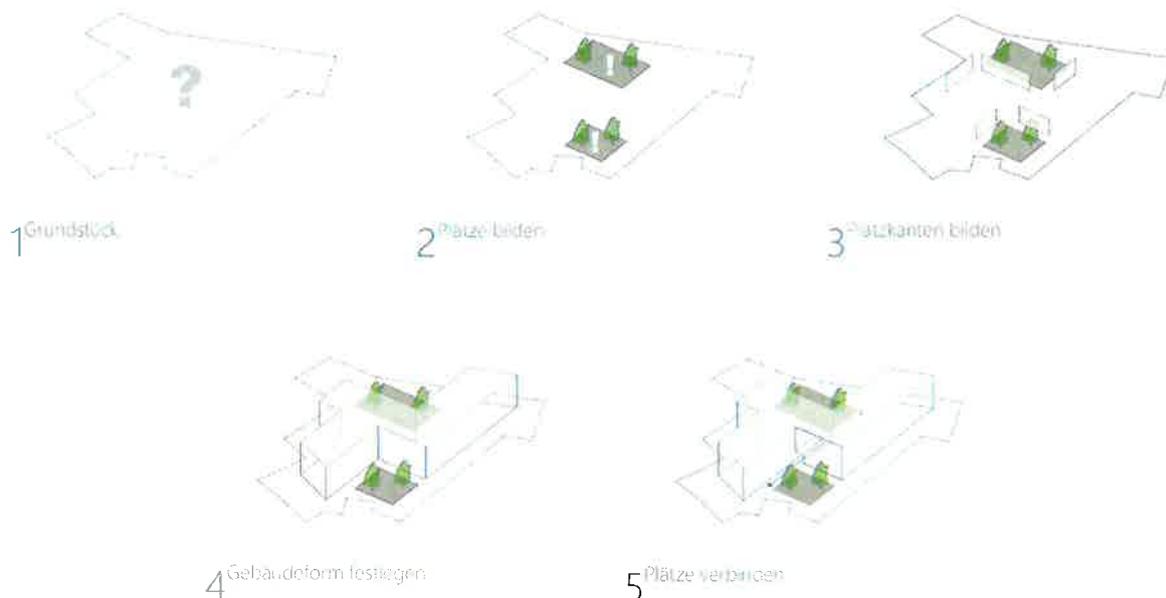
Städtebauliches Konzept

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 wurden. 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 einem Staffelgeschoss verfügen, während der südliche Teil mit vier Geschosse und ein 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.

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.

