

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 21-26/0310

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 11.01.2022
60/1-YB

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

Titel

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 "Stadtsanierung", Teil 1, Kaiserstrasse/
Färbergasse, 2. Änderung
hier: Aufstellungsbeschluss**

Beschlussentwurf:

- 1. Beschluss zur Aufhebung der vorangegangenen und nicht abgeschlossenen Änderungsverfahren des Bebauungsplan Nr. 12, Teil 1 „Kaiserstraße/Färbergasse“, 1. Änderung – Teil A in Friedberg – Kernstadt**
- 2. Beschluss über den Antrag auf die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 2 BauGB) zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Stadtsanierung“, Teil 1, Kaiserstraße /Färbergasse in Friedberg – Kernstadt (Aufstellungsbeschluss)**

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Stadtsanierung“, Teil 1, Kaiserstraße / Färbergasse in Friedberg – Kernstadt wird gem. § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden. Die vorangegangenen und nicht rechtskräftig gewordenen Änderungsverfahren zum Teil A werden eingestellt.

Das Änderungsverfahren wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB auf Grundlage eines mit der Stadt Friedberg abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans sowie eines Durchführungsvertrages erstellt.

Das Planverfahren erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 12 „Stadtsanierung“, Teil 1, Kaiserstraße / Färbergasse, 2. Änderung.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist im anliegenden städtebaulichen Konzept dargestellt (Anlage 3 der Vorlage).

Sach- und Rechtslage:

Das Grundstück „Kaiserstraße 96“ respektive die Immobilie „ehemaliges Kaufhaus JOH“ befindet sich im Eigentum der Werkmann GmbH & Co KG. Die Werkmann GmbH & Co KG trat als Vorhabenträger an die Stadtverwaltung der Stadt Friedberg mit der Absicht heran, die Immobilie einer neuen Nutzung und der Revitalisierung zuzuführen. Das von der blfp planungs GmbH erarbeitete Nutzungskonzept, dokumentiert im Plansatz mit Stand vom 02.02.2021, die Umstrukturierung des Gebäudes mit einer Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und einer Mischnutzung von Gastronomie, Büros und Wohnen in den Obergeschossen. Das Konzept wird vom Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen befürwortet und wurde bereits am 04.02.2021 in öffentlicher Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung (Sitzungsnummer: SE/042/16-21, TOP 1: Präsentation "Ideen für das Kaufhaus JOH" eines potentiellen Investors) präsentiert.

Auch wenn die in Rede stehende Planung der gegenwärtigen städtebaulichen Planung der Stadt Friedberg für die Immobilie „ehemaliges Kaufhaus JOH“ entspricht, unterscheidet sie sich im Detail jedoch von dem bisher vorangetriebenen Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 12, Teil I „Kaiserstraße/Färbergasse“, 1. Änderung – Teil A in Friedberg – Kernstadt. Da der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes jedoch nicht herbeigeführt werden konnte, befindet sich der Bebauungsplan aus verfahrenstechnischer Sicht noch in einem laufenden Änderungsverfahren.

Der Magistrat der Stadt Friedberg (Hessen) wird darum gebeten, diesbezüglich einen Auftrag an das Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die in Rede stehende Planung und mit vorangegangener Aufhebung/Einstellung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 12, Teil I „Kaiserstraße/Färbergasse“, 1. Änderung – Teil A in Friedberg – Kernstadt zu erteilen. Da die Inhalte und das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans zur Umsetzung des hier in Rede stehenden Konzeptes nicht übereinstimmen, ist die Einleitung eines neuen Verfahrens notwendig.

Das Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen empfiehlt in Absprache mit dem Vorhabenträger diesbezüglich die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB. Ein entsprechender Antrag auf die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 2 BauGB wurde von dem Vorhabenträger gestellt und ist der Anlage beigefügt.

Die Inhalte der Planung und das Plankonzept (Sachstand) werden im Folgenden beschrieben und können im Detail der Anlage entnommen werden.

1. Anlass und Ziel der Planung

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 Erschließungs- und Versorgungsstrukturen ein besonders hohes Potential zur Nachverdichtung.

Die Revitalisierung des Geländes des ehemaligen Kaufhauses Joh hat für Friedberg eine sehr hohe Bedeutung, da sich das Grundstück in sehr prominenter Lage an der Kaiserstraße sowie dem hoch frequentierten Elvis-Presley-Platz befindet. Seit der Schließung des Kaufhauses Joh im Jahre 2013 steht das Gebäude leer und das innerstädtische Grundstück wird nicht genutzt.

Dementsprechend bietet das Vorhabengebiet hervorragende Voraussetzungen zur Entwicklung eines attraktiven Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnstandorts. 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.

Der gültige Bebauungsplan setzt für das Vorhabengebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kaufhaus fest und definiert sowohl die überbaubaren Grundstücksflächen, als auch das Maß der

baulichen Nutzung und hat somit die Qualität eines qualifizierten Bebauungsplans. Im angestrebten Änderungsverfahren werden diese Parameter entsprechend des geplanten Vorhabens angepasst.

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 bundesrechtlichen Zielsetzungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der vorrangigen Nutzung vorhandener Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich (Förderung der Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

2. Verfahren

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 das Vorhabengebiet dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich gem. § 34 BauGB) zuzuordnen ist.

Da das Vorhabengebiet durch Gebäude und Zufahrten bereits vollständig bebaut und versiegelt ist und keinen Baumbestand aufweist, werden durch die Umsetzung des Vorhabens keine negativen Umweltauswirkungen erwartet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe B genannten Schutzgüter.

Dementsprechend werden keine Maßnahmen vorbereitet, bei denen die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht.

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

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.

3. Städtebauliche Planung

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.

Das Kaufhaus Joh soll nicht vollständig abgerissen werden. Das Unter- und Erdgeschoss sollen saniert, erweitert und umgenutzt werden. Im Untergeschoss ist die Errichtung einer Tiefgarage mit Stellplätzen geplant. Das Erdgeschoss wird wieder Einkaufsmöglichkeiten bieten. Der neue Gebäudekörper wird darauf aufgesetzt.

Über den Elvis-Presley-Platz und der Schnurgasse wird der Neubau fußläufig erschlossen. Für den MIV wird es eine Zu- und Abfahrt in die Tiefgarage über die Färbergasse geben.

Die Konzeption des Neubaus sieht eine gestaffelte Höhenentwicklung sowie eine variierende Silhouette und Gebäudekörnung vor, die mit der angrenzenden Bebauung harmonisiert. Der Neubau ist in der Höhenentwicklung 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. Der mittlere Gebäudeteil ist mit bis zu 7 Geschossen der höchste Bereich. Die obersten Geschosse sollen jeweils zu den Straßenräumen gestaffelt ausgebildet und entsprechend dezenter wahrgenommen werden.

Der neue Gebäudekörper setzt zu den Straßenräumen klare Raumkanten, wird dafür aber im Innenbereich mit zwei großen Innenhöfen aufgelockert. Die Innenhöfe brechen zum einen die hohe bauliche Dichte auf und schaffen soziale Begegnungs- und Kommunikationsräume.

Auf diese Weise soll der neue Baukörper den Spagat zwischen der Einfügung in bestehende Baustrukturen und der bewussten Wahrnehmung eines eigenständigen Stadtbausteins in der Innenstadt schaffen.

4. Kostenübernahme/ Durchführungsvertrag

Die Fläche befindet sich im privaten Eigentum. Die Planungs- und Erschließungskosten werden vollumfänglich durch den Vorhabenträger getragen. Zwischen der Stadt Friedberg (Hessen) und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag (Städtebaulicher Vertrag) geschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:		<input type="checkbox"/> JA	<input checked="" type="checkbox"/> NEIN
Haushaltsjahr		<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> Finanzhaushalt
Produkt		Kostenstelle	
Investitionsnummer		Sachkonto	
Einnahme oder Ertrag	€	Ausgabe oder Aufwendung	€
Die Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung		<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN
Überplanmäßige und außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen (§100 HGO) Deckungsvorschlag		Friedberg (Hessen), den	
Haushaltsjahr		(Unterschrift FB Finanzen)	
Kostenstelle			
Sachkonto			
Produkt			
Investitionsnummer			

Anlage/n:

Anlage 1_Antrag auf die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Anlage 2_Vorhabenbeschreibung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Anlage 3_Städtebauliches Konzept

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 -		