Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 21-26/1470

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 18.12.2025
60/3-ME

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Entscheidung
Ortsbeirat des Stadtteils Kernstadt	Zur Kenntnis
Ausschuss für Energie, Wirtschaft und Verkehr	Zur Kenntnis
Ausschuss für Stadtentwicklung	Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

Titel

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 100 "Parkdeck und Kino - Alte Bahnhofsstraße"

Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung (STVV) beschließt gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 12 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 „Parkdeck und Kino - Alte Bahnhofsstraße“ für den Bereich Friedberg, Flur 2 die Flurstücke 350/29 und 350/32.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren in die Wege zu leiten.

Sach- und Rechtslage:

Anlass und Ziel der Planung
Die Stadtwerke Friedberg beabsichtigen den Abriss und Neubau des bestehenden Parkdecks in der Alten Bahnhofsstraße. Dazu wurde im Vorfeld eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben und durch das Büro M&P Architekten bearbeitet, in welcher der Bestand analysiert wurde und dessen Optimierungspotentiale aufgezeigt werden. Die Studie vergleicht zudem verschiedene Varianten eines Neubaus (Spindel-, Rampen- oder Split-Level-System) bezüglich ihrer möglichen Stellplatzanzahl und benötigten Fläche. Abschließend ist in der Machbarkeitsstudie auch eine erste Grobkostenschätzung enthalten. Die Machbarkeitsstudie ist Bestandteil der Beschlussvorlage DS-Nr. 21-26/1703.
Zusätzlich zum geplanten Neubau des Parkdecks wurde während des Planungsprozesses die Option zum ergänzenden Bau eines Kinos geprüft. Grund der Prüfung ist der seit der Aufgabe des alten Roxy-Kinos (2018) in der Bismarckstraße bestehende Bedarf und Wunsch nach einem neuen Kino (u. a. Nennung im ISEK-Prozess). Bereits im Jahr 2019 wurde der Bebauungsplan Nr. 42 Teil IV, „Gewerbegebiet Friedberg West“ rechtskräftig, in dem für einen Teilbereich die Kinonutzung

vorgesehen war. Dies konnte allerdings aufgrund der Absage des damals favorisierten Kinobetreibers nicht realisiert werden. Im Zuge des Vergabeverfahrens wurde deutlich, dass der Standort nicht den Anforderungen eines innenstadtnahen Standorts genügt. Im Rahmen der Alternativenprüfung sind im Vorfeld verschiedene andere Standorte, z. B. Stadthallen- sowie Junityparkplatz in Betracht gezogen worden, aber aufgrund der Notwendigkeit von Planungskonzepten nicht weiterverfolgt.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,6 Hektar (ha) befindet sich westlich angrenzend zur Bahnstrecke der Main-Weser-Bahn. Im Süden wird die Fläche durch die Haagstraße, im Westen und Norden durch die Alte Bahnhofstraße begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich ist in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan dargestellt.
Die Fläche befindet sich aktuell im unbeplanten Innenbereich. Die Beurteilung von Vorhaben richtet sich daher nach § 34 BauGB. Aufgrund veränderter Höhen, zusätzlicher Nutzungen und angepassten Zufahrten des geplanten Neubaus ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Planungsziel ist die Entwicklung der Fläche für die Nutzung eines Parkdecks und eines Kinos.
Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird dem Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB entsprochen. Die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglicht den Neubau des Parkdecks mit einem höheren Maß der baulichen Nutzung sowie den innenstadtnahen Neubau eines Kinos.

Städtebauliche Planung
Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan soll auf der ca. 0,6 ha großen Fläche ein neues, modernes und den heutigen Ansprüchen entsprechendes Parkdeck entstehen. Somit wird einerseits dem hohen Bedarf an innenstadtnahen (Pkw-)Stellplätzen Rechnung getragen. Andererseits können dadurch die heutigen Bedürfnisse an eine moderne Anlage erfüllt werden, denen das bestehende Parkdeck aus den 1970er Jahren nicht mehr gerecht wird. Die Möglichkeit zur Sanierung wurde im Vorfeld in Betracht gezogen, aufgrund der fehlenden Wirtschaftlichkeit jedoch nicht weiterverfolgt. Es ist geplant, den Neubau um eine Ebene zu erweitern.
Der Standort des Parkdecks ist durch seine innenstadtnahe Lage räumlich gut gelegen. Die Kaiserstraße ist zu Fuß rund 200 Meter entfernt. Auch der Bahnhof ist in wenigen Gehminuten zu erreichen.
Aufgrund der zentralen Lage soll auf der Fläche ergänzend zum Parkdeck ein Kino entwickelt werden. Über zwei Obergeschosse verteilt mit einer Gesamthöhe von ca. 15 – 16 m könnte das Kino gemäß Machbarkeitsstudie mit sechs Vorstellungssälen und einem Gastronomieangebot realisiert werden. Das Kino ist für den südlichen Bereich am Kreisel Haagstraße-Alte Bahnhofsstraße angedacht, das neue Parkdeck soll sich nördlich des Kinos anschließen.
Mit der Neuplanung werden auch die Zu- und Ausfahrten sowie die innere Erschließung angepasst, wodurch der Verkehrsfluss verbessert werden soll.

Verfahren
Die Aufstellung des Bebauungsplans kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Demnach ist die Erarbeitung eines Umweltberichts und die Durchführung des ersten Beteiligungsschritts des Regelverfahrens nicht erforderlich. Da jedoch davon auszugehen ist, dass im Verfahren bestimmte Fachgutachten (z. B. Verkehr, Immissionen) erforderlich werden, wird die Aufstellung im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Auf einen Umweltbericht wird verzichtet.
Im aktuellen Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 ist die Fläche als *Mischbaufläche, Bestand* ausgewiesen, bewegt sich aber aufgrund der geringen Fläche von 0,6 ha deutlich unterhalb der Darstellungsgrenze von 3 ha. Eine RegFNP-Änderung ist somit nicht notwendig.

Kostentragung
Der Bebauungsplan wird durch die Stadt Friedberg als Angebots-Bebauungsplan aufgestellt. Die Tragung der Kosten des Verfahrens sowie der Kosten zur Durchführung (Baukosten etc.) wird von den Stadtwerken Friedberg als Vorhabenträgerin übernommen.

Finanzielle Auswirkungen:		☐ JA	■ 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:

Anlage 1: Geltungsbereich

Kjetil Dahlhaus
Dezernent

Tobias Brandt
Amtsleiter

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 Energie, Wirtschaft und Verkehr**

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 -