



## Vorhabenbeschreibung

<b>Bauvorhaben:</b>	Neubau eines mischgenutzten Gebäudekomplexes mit <ul style="list-style-type: none"><li>• Einzelhandel im EG</li><li>• Büro- und Dienstleistungsräume ab dem 1. OG (Baufeld 1)</li><li>• Wohnungen ab dem 1. OG (Baufeld 2)</li></ul>
<b>Geltungsbereich:</b>	rd. 2.800 m <sup>2</sup>
<b>Baugrundstück:</b>	Kaiserstraße 96 61169 Friedberg (Hessen)
<b>Vorhabenträger:</b>	MB Massiv-Bau GmbH Götzenheimer Straße 4 63128 Dietzenbach
<b>Planungsbüros:</b>	blfp planungs GmbH Straßheimer Straße 7 61169 Friedberg Tel: +49 6031 6002-0 e-mail: info@blfp.de

## 1. Vorwort

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Stadtsanierung“, Teil 1, Kaiserstraße / Färbergasse, 2. Änderung, Teil A wird die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Neubebauung des Grundstücks in der Kaiserstraße 96 geschaffen, auf dem sich noch das Gebäude des ehemaligen Kaufhauses Joh befindet. Der Vorhabenträger beabsichtigt einen mischgenutzten Neubau mit Einzelhandel, Flächen für Büroräume, Dienstleister sowie medizinische Einrichtungen zu errichten. Zudem wird mit dem Vorhaben auch Wohnraum geschaffen. Das Grundstück wird von der MB Massiv-Bau GmbH als Vorhabenträger, mit Sitz in Dietzenbach, entwickelt.

## 2. Grundlagen

### 2.1. Lage des Vorhabengebietes und Standortvorteile

Die Kreisstadt Friedberg im Wetteraukreis liegt am nördlichen Rand des Rhein-Main-Gebietes, in ca. 30 km Entfernung zu Frankfurt am Main. Die Stadt hat rd. 30.000 Einwohner und zeichnet sich vor allem durch eine reiche Vergangenheit als ehemalige, freie Reichsstadt und Messestadt aus. Dies ist bis heute im Stadtbild ablesbar. Zu den wichtigsten Wahrzeichen Friedbergs zählen bspw. 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 gute Infrastruktur, mit einem vielseitigen Nutzungsangebot. Friedberg ist zudem sehr gut an die lokalen und regionalen Verkehrswege angebunden. Über die Bundesstraßen B3 und B455 gibt es schnelle Verbindung zu den Autobahnen A5 (Kassel/ Frankfurt) und A45 (Dortmund/ Aschaffenburg). Der Busverkehr in Friedberg ist ebenfalls gut ausgebaut und entlang der Kaiserstraße gibt es mehrere Bushaltestellen (s. a. Begründung, Kap. 5.2 Verkehr, S. 10 ff.). Der Bahnhof Friedberg bietet gute Nah- und Fernverkehrsverbindungen über den Schienenweg (S-Bahn, Regionalbahn, IC und ICE) in zahlreiche Großstädte und Metropolregionen.

Das Vorhabengebiet befindet sich in zentraler und hochfrequentierter Lage an der Kaiserstraße und grenzt direkt an den Elvis-Presley-Platz an. Die Anzahl und die Vielfalt der Infrastruktureinrichtungen in der Umgebung ist gut. Im Umkreis von rd. 500 m 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 500 m gewährleistet. Das Krankenhaus, Gesundheitszentrum Wetterau gGmbH – Bürgerhospital Friedberg, ist rund 200 m südlich entfernt.

Das Vorhabengebiet befindet sich mitten im Herzen Friedbergs und hat eine Größe von rd. 2.560 m<sup>2</sup>. Nördlich und südlich befinden sich mischgenutzte Bestandsgebäude mit Geschäftsflächen in den Erdgeschosszonen 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.

Durch die sehr gute Verkehrs- und ÖPNV-Anbindung sowie der Vielzahl an Infrastruktur-, Versorgungs-, Bildungs- und Kulturangeboten, bietet das Vorhabengebiet hervorragende Voraussetzungen zur Entwicklung eines attraktiven Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnstandortes. Die zentrale Lage des Vorhabengebietes bietet für die künftigen Nutzer zudem die Möglichkeit die Bedürfnisse des Alltags zu Fuß, oder mit dem Fahrrad zu erledigen und die Nutzung des PKW's zu reduzieren.

### Lage und Anbindung des Plangebiets



Quelle: OpenStreetMap

## 2.2. Denkmalschutz – Gesamtanlage Stadtkern

Der historische Friedberger Stadtkern ist trotz einiger Einschränkungen durch neuzeitliche Bauvorhaben als Gesamtform noch gut ablesbar. So ist im Westen ein langer Abschnitt des Stadtmauerunterbaus erhalten und der alte Stadtmauerverlauf ist bis heute in der Innenstadt Friedbergs wahrnehmbar. Der Verlauf der Stadtmauer begrenzt die Gesamtanlage Stadtkern.

Die Kaiserstraße bildet die markanteste Längsachse im Stadtkern aus, an der viel historische Bausubstanz erhalten geblieben ist. Neben der Burg zeichnet sie sich vor allem durch Bauwerke des Mittelalters und Spätmittelalters, der frühen Neuzeit und des Barocks aus. In diesem Gesamtzusammenhang ist auch das Vorbaugebiet zu betrachten. Der westliche Teilbereich des Plangebietes ist ein Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage Stadtkern. Die Gesamtanlage umfasst unter anderem die Burg, den Stadtkern, wie er sich bis zur Zeit um 1300 entwickelt hat und Erweiterungsgebiete vom Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts im Süden.

Zur Wahrung des einheitlichen mittelalterlichen Stadtgrundrisses wurde auch das Straßennetz mit den zahlreichen Gassen und Platzsituationen in die denkmalgeschützte Gesamtanlage einbezogen. Darüber hinaus befinden sich auch zahlreiche Einzelkulturdenkmäler im Einzugsgebiet des Vorbaugebiets. Genannt seien beispielsweise die Stadtkirche, das Wetterau-Museum, das Haus „Schillerlinde“ und weitere. Insbesondere die Stadtkirche hat eine enorm wichtige stadtsociologische und hohe stadträumliche Bedeutung für die Friedberger Altstadt.

In diesem Zusammenhang muss das Vorhaben gesehen werden. Mit dem Vorhaben wird der Spagat zwischen einem sensiblen Umgang mit der historisch gewachsenen Bausubstanz und dem Selbstbewusstsein einen neuen Stadtbaustein hineinzusetzen, geschaffen.

## 2.3. Nutzung des Grundstücks

Anfang des 19. Jahrhunderts befand sich das erste Gerichtsgebäude der Stadt Friedberg auf dem Grundstück des Vorbaugebietes und wurde durch das Landgericht Friedberg genutzt. Das Gerichtsgebäude wurde 1878 abgerissen und durch einen Neubau im Stile der Neorenaissance wiedererrichtet. Das Gebäude wurde als Amtsgericht Friedberg 1880 neu eröffnet und bis in die 1950er Jahre genutzt. Aufgrund beengter Platzverhältnisse war eine bauliche Erweiterung notwendig, die aber auf dem Grundstück in der Kaiserstraße nicht zu realisieren war. Das Hessische Ministerium der Justiz entschied sich 1960 zum Ankauf eines Grundstücks an der Homburger Straße für die Errichtung eines Neubaus. Der Neubau wurde im Jahre 1965 eingeweiht.

In den frühen 1980er Jahren wurde das Grundstück durch das hessische Traditionsunternehmen Kaufhaus Joh GmbH und Co KG aus Gelnhausen übernommen und bis an die Färbergasse baulich erweitert. In den folgenden Jahrzehnten wurde das Gebäude als Einzelhandelsstandort genutzt, bis der Betrieb aufgrund von Insolvenz im September 2013 beendet wurde. Seitdem wurden

keine dauerhaften Nachmieter gefunden und das Gebäude nur durch „temporäre Zwischennutzer“ genutzt.

Heute weist das alte Bestandsgebäude zahlreiche bauliche Mängel und einen hohen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Die im Vorfeld durchgeführte statische Untersuchung des Bestandsgebäudes sowie die Bauakteneinsicht im Archiv des Wetteraukreises ergaben keine verlässlichen bzw. verwertbaren Grundlagen in Bezug auf Statik und Gründung des Kauhauses. Darüber entspricht das vorhandene Raumangebot nicht den Anforderungen für die Unterbringung der geplanten Nutzungen. Die Vorprüfung durch den Vorhabenträger hat somit ergeben, dass sowohl die erforderlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen aus wirtschaftlicher Sicht nicht vertretbar sind und ein kompletter Neubau die bessere Lösung im Sinne einer Stadtsanierung ist.

Die Revitalisierung dieses Standortes stellt für Friedberg eine sehr hohe Bedeutung dar. Das Grundstück befindet sich in sehr prominenter Lage an der Kaiserstraße sowie dem hoch frequentierten Elvis-Presley-Platz, der wiederum einen der wichtigsten sozialen Treff- und Anziehungspunkte in der Friedberger Innenstadt darstellt. Mehrfach im Jahr finden dort Wochenmärkte und Volksfeste statt.

## 2.4. 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 in zentraler Lage und überdurchschnittlich guten Erschließungsstrukturen, ein besonders hohes Potential zur Wiedernutzbarmachung.

Geplant ist der Neubau eines multifunktionalen Gebäudes, welches Einzelhandel, Gastronomie sowie Dienstleister und Büros, aber auch dringend benötigten Wohnraum beinhalten soll. Das Grundstück ist ein wichtiger Schlüsselbaustein, um einen Beitrag zur Belebung der Friedberger Innenstadt und der Kaiserstraße zu leisten und harmonisiert mit den bereits vorhandenen Nutzungsstrukturen in der Umgebung.

### **Baustruktur in der Umgebung**



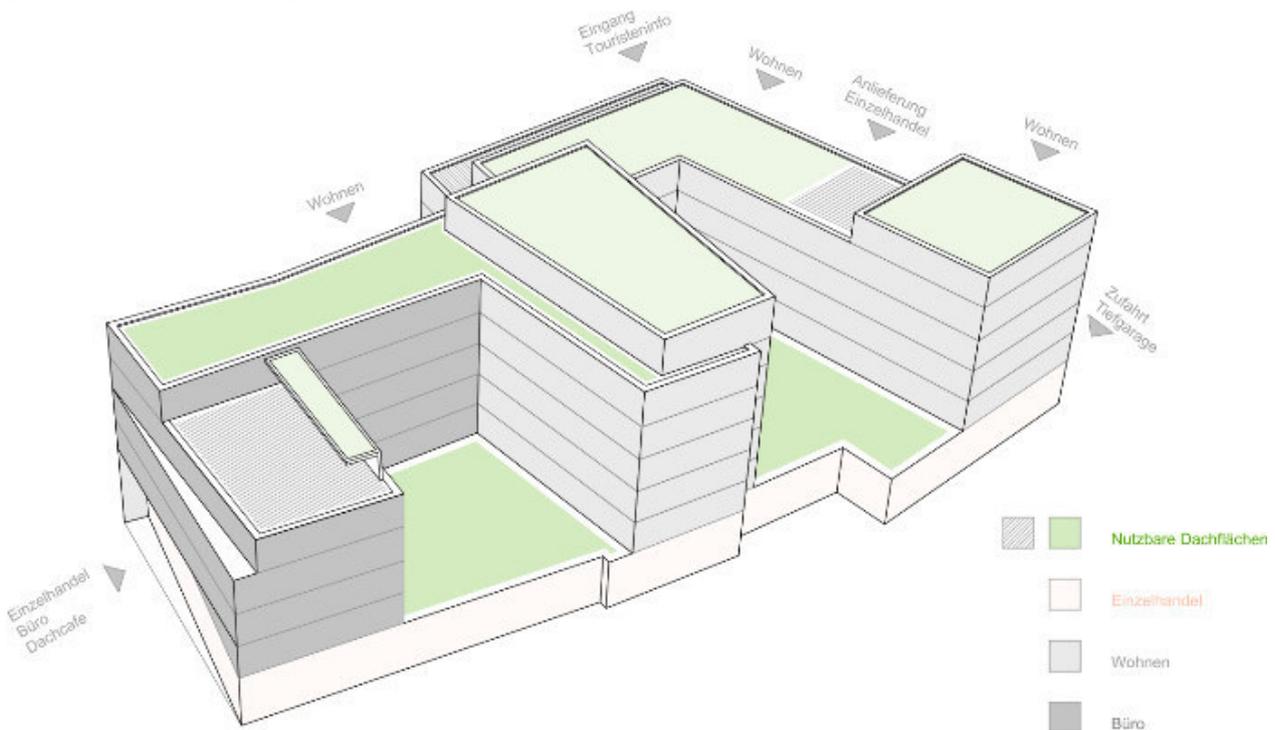
Quelle: blfp planungs gmbh (2021)

Die Friedberger Innenstadt, ebenso wie die Umgebung des Vorhabensgebiets, charakterisieren sich durch sehr heterogene und historisch gewachsene Baustrukturen, die jeweils in Blockrändern angeordnet sind und eine hohe Variation der Körnung und Geschossigkeit aufweisen. Ein wichtiges Strukturelement der Innenstadt ist die Kaiserstraße, die eine markante Längsachse ausbildet und durch parallel und orthogonal zu ihr verlaufenden Quergassen die blockartige Grundstruktur der Innenstadt ausbildet. Gleichzeitig konterkarieren immer wieder auch organisch anmutende Räume das orthogonale Muster.

Die Bauweisen reichen von großflächig angelegten Gewerbebauten, bis hin zu kleinteiligen Altbauten mit gemischten Nutzungsstrukturen und teils hohen baulichen Dichten. Die Herausforderung besteht darin, dass das Vorhaben in diese vollständig bebauten und umbauten Strukturen eingesetzt werden soll.

Die Konzeption des Neubaus sieht eine gestaffelte Höhenentwicklung sowie eine variierende Silhouette und Gebäudekörnung mit „tanzenden Fassaden“ vor, die mit der angrenzenden Bebauung harmonisieren. Zum Elvis-Presley-Platz hin wird sich der Neubau mit schräg versetzten Geschossen präsentieren. Die zueinander versetzten Geschossbänder nehmen die Fluchten der benachbarten Straßenzüge auf und wickeln sich um den gesamten Baukörper. Durch die Versätze entstehen Dachterrassen und Überstände, die den Haupteingang und weitere Zugangsadressen attraktiv gestalten.

### Städtebauliche Hochbaustudie



Quelle: blfp planungs gmbh (2023)

Entsprechend der historisch gewachsenen Baustrukturen in der Umgebung, spielt die Variation der baulichen Dichte bei dem geplanten Neubau eine wichtige Rolle. So wird der zum Elvis-Presley-Platz ausgerichtete Gebäudeteil von beiden Seiten von Bestandsgebäuden eingefasst, während sich der dahinter liegende Gebäudeteil über das Grundstück aufweitet und die Straßenräume an der Schnurgasse und Färbergasse räumlich fasst. Während zu den Straßenräumen klare Raumkanten gesetzt werden, die den Eindruck einer mittelalterlichen Gasse zitieren, soll der Innenbereich mit zwei großen, lichten Innenhöfen aufgelockert werden. Die Innenhöfe brechen sowohl die bauliche Dichte des Kaiser-Forums als auch der angrenzenden Bebauung auf und schaffen soziale Begegnungs- und Kommunikationsräume.

Die Gebäudestruktur, aus drei kammartig hintereinander gelagerten Gebäuderiegeln, ermöglicht zudem eine effiziente Nutzungseinteilung. Im Gebäudekomplex, der unmittelbar am Elvis-Presley-

Platz und der Kaiserstraße liegt, entstehen Gewerbeflächen, die gleichzeitig einen aktiven Schallschutz für die dahinter liegenden Gebäudeteile mit Wohnungen schaffen.

Die Höhenentwicklung des Neubaus ist in drei Bereiche gegliedert und leitet sich einerseits aus der Umgebung und andererseits aus dem alten Kaufhaus Joh ab. Der Neubau hat sechs Geschossen zum Elvis-Presley-Platz und größtenteils fünf Geschossen zur Färbergasse. Lediglich im südlichen Bereich an der Färbergasse wird mit einem sechs-geschossigen und gestaffelten Hochpunkt das Gebäude der benachbarten Volksbank Mittelhessen eG zitiert. Sowohl zum Elvis-Presley-Platz als auch zur Färbergasse sollen die obersten Geschosse gestaffelt ausgebildet werden und in der optischen Wirkung zurücktreten, da sie durch den Rücksprung weniger markant aus den Straßenräumen wahrgenommen werden.

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. Insgesamt leitet sich die Höhenentwicklung des Neubaus aus dem Bestandsgebäude des Kaufhauses Joh sowie der Bebauung der Umgebung ab und setzt punktuelle Hochpunkte in städtebaulich sinnvollen und verträglichen Bereichen. Der Neubau schafft somit einen Spagat zwischen der Einfügung in bestehende Baustrukturen und der bewussten Wahrnehmung eines eigenständigen Stadtbausteins, nach dem Motto „Stadt in der Stadt“.

## 2.5. Nutzungskonzept

Das Kaiser-Forum wird entsprechend des vielseitigen Nutzungsangebotes der Friedberger Innenstadt als multifunktionaler Gebäudekomplex geplant. Das Erdgeschoss wird künftig durch Einzelhandel genutzt, der das Angebot in der Friedberger Innenstadt sinnvoll ergänzen wird. An der Färbergasse zum Vorplatz der Stadtkirche hin, wird mit dem städtischen Tourismusbüro eine weitere öffentlich zugängliche Nutzung untergebracht.

Die Obergeschosse werden sich entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in zwei Teilbereiche aufteilen. Im westlichen Bereich des Neubaus, der durch den Verkehrslärm der Kaiserstraße belastet wird, entstehen Räumlichkeiten für Büros, Dienstleister und medizinische Einrichtungen. Abgerundet wird das Nutzungsangebot künftig durch ein „Rooftop-Café“ mit großer Außenterrasse, dass auf der Dachfläche über den Büros liegen und einen einzigartigen Ausblick über die Dachlandschaft der Friedberger Altstadt bieten wird.

Der östliche Bereich wird durch den gewerblich genutzten Gebäudeteil vom Verkehrslärm abgeschirmt und bietet durch die ruhige Lage gute Voraussetzungen zur Schaffung von 45 Wohneinheiten. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 45 und 150 m<sup>2</sup> und werden ein breites Spektrum an Wohnraumbedarfen abdecken.

## 2.6. Erschließung und Stellplätze

Da es sich bei dem Vorhaben um ein bereits vollständig bebautes Grundstück handelt, werden die vorhandenen Erschließungsstrukturen weiterhin genutzt. Aufgrund der zentralen Lage des Vorhabengebietes an der Kaiserstraße und dem Elvis-Presley-Platz im Westen, der Färbergasse im Osten und der Schnurgasse im Norden, ist das Vorhabengebiet sehr gut für Fußgänger und den motorisierten Individualverkehr (MIV) erschlossen. In der Tiefgarage, die über die Färbergasse angefahren wird, stehen sowohl PKW- als auch Fahrrad-Stellplätze zur Verfügung.

Für das Vorhabengebiet wirken sich folgende Faktoren positiv auf den Stellplatzbedarf aus:

- Das Vorhabengebiet befindet sich in einer sehr zentralen Lage. Im Umkreis von 1,5 km befinden sich sowohl Bildungseinrichtungen für jegliche Altersklassen als auch vielseitige Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen der medizinischen Versorgung.
- Das Vorhabengebiet ist überdurchschnittlich gut mit dem ÖPNV erschlossen. Es befinden sich sowohl Bushaltestellen in direkter Nähe als auch der Bahnhof in rd. 750 m Entfernung.

Somit sind gut ausgebaute regionale, sowie überregionale Verkehrsanbindungen verfügbar, die zur Reduzierung des MIV beitragen.

- Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches (Altstadt) gem. Anlage A.2 der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg, wonach sich die Herstellungspflicht von Stellplätzen um 50 % reduziert (s. a. § 2 Abs. 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg).
- Hinzu kommt ein Mobilitätsmanagement: In der Schnurgasse sind drei Car-Sharing-Stationen vorgesehen. Gem. § 2 Abs. 4 der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg kann die Herstellungspflicht für Stellplätze um weitere max. 20 % reduziert werden.
- Gem. § 4 Abs. 5 der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg bleiben bereits abgelöste Stellplätze gem. § 6 der Stellplatzsatzung erhalten. Dementsprechend müssen die 1987 durch die Kaufhaus Joh GmbH und Co KG abgelösten 24 Stellplätze berücksichtigt werden.

In der Tiefgarage werden 39 Stellplätze hergestellt. Davon werden drei mit E-Ladestationen geplant und zwei Stellplätze barrierefrei hergestellt. Darüber hinaus stehen insgesamt ca. 88 Fahrradstellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung.

Zusätzlich sind sechs oberirdische PKW-Stellplätze und fünf Fahrradabstellplätze im Hofbereich in der Schnurgasse eingeplant. Drei davon werden als Car-Sharing-Stationen hergestellt. Somit werden insgesamt 45 Stellplätze mit dem Vorhaben realisiert.

Davon stehen:

- 24 für die Wohnnutzung,
- 14 für die Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsräume,
- 4 für den Einzelhandel und
- 3 für das Dachcafé zur Verfügung.

## 2.7. Freiraumkonzept

Das Kaiser-Forum bildet in den vielseitigen und historisch gewachsenen Baustrukturen der Friedberger Innenstadt einen wichtigen Stadtbaustein und vermittelt zwischen Alt- und Neubau. Insbesondere durch die sehr zentrale Lage ist eine effiziente bauliche Ausnutzung notwendig und städtebaulich vertretbar. Die Baumasse wird durch zwei großzügige, lichte Innenhofbereiche aufgebrochen.

Da das Vorhabengebiet vollständig versiegelt wird, dienen die Innenhofbereiche als begrünte Aufenthaltsflächen mit unterschiedlichen Ausprägungen. Es wird sowohl gemeinschaftliche Flächen mit öffentlichem Charakter als auch Gärten für die Wohnungen im 1. Obergeschoss mit privatem Charakter geben. Die Innenhöfe werden allen Nutzern zugänglich sein und bilden einen wichtigen stadtsoziologischen Raum im dichten Altstadtkern Friedbergs. Folglich werden die Innenhöfe mit einer intensiven Begrünung der Dachflächen des Erdgeschosses mit einem Substrataufbau zwischen 20 bis 50 cm umgesetzt, sodass bspw. eine Bepflanzung mit Gehölzen auf den Dachflächen stattfinden kann.

Da jedoch auf den Dachflächen keine Anpflanzungen mit großen schattenspendenden Bäumen möglich sind, wird stattdessen eine Innenhofbegrünung mittels Kletterpflanzen sichergestellt. Durch das Anbringen von Rankhilfe (bspw. Gerüstkonstruktion oder Stahlseile) an den Fassaden werden diese durch üppig wachsende Kletterpflanzen eingehüllt. Dies wirkt einer Überhitzung an warmen Sommertagen entgegen und die Nutzbarkeit der Innenhöfe bleibt auch an heißen Sommertagen gewährleistet, ohne die Innenhöfe zu verschatten.

Auch alle anderen Dachflächen ab einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> werden mit einer Dachbegrünung umgesetzt, wodurch insgesamt ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas in der dicht bebauten Friedberger Altstadt geleistet wird.

## 3. Grundzüge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### 3.1. Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12, „Stadtsanierung“, Teil 1 Kaiserstraße / Färbergasse, 2. Änderung, Teil A -, wird zusammen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag die Entwicklung des Grundstücks regeln. Das Grundstück soll als Mischgebiet entwickelt werden. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist dabei nicht zwingend an den Nutzungskatalog nach § 9 BauGB gebunden und somit auch nicht an die darin vorgegebenen Zulässigkeiten. Der Bebauungsplan soll sich dennoch an der Art der Nutzung „Mischgebiet“ orientieren. Die zulässigen Nutzungen werden entsprechend des städtebaulichen Entwurfes festgesetzt. Zudem wird die mischgebietsspezifische Nutzungsverteilung von 50 % Wohnen und 50 % Gewerbe nicht ganz eingehalten. Vielmehr liegt das Verhältnis Wohnen zu Gewerbe bei ca. 60 % zu 40 % in Bezug auf die realisierbare Geschossfläche. Der Einzelhandelsbetrieb wird eine Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup> besitzen und somit unter der Großflächigkeit bleiben.

### 3.2. Maß der baulichen Nutzung

Auf dem Vorhabengebiet mit rd. 2.560 m<sup>2</sup> soll eine Bebauungsdichte mit einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 3,8 entstehen. Dies überschreitet zwar die Grenzwerte der in der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen für ein Mischgebiet, jedoch ist diese Überschreitung nicht maßgeblich, da ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nicht an diese Grenzwerte gebunden ist. Vielmehr wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend des städtebaulichen Konzeptes für das gesamte Vorhabengebiet festgesetzt. Aufgrund der zentralen und innerstädtischen Lage sowie der sehr guten ÖPNV-Anbindung, hat es ein sehr hohes Nachverdichtungspotenzial, welches gemäß der Prämisse der Innenentwicklung ausgenutzt werden muss. Davon abgesehen wird die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl von maximal 4,5 unterschritten.

Das geplante Gebäude hat eine Höhenentwicklung von maximal sieben Geschossen und eine Gebäudehöhe von ca. 18,00 m im fünf-geschossigen, ca. 21,50 m im sechs-geschossigen und ca. 24,00 m im sieben-geschossigen Teil des Neubaus.

Insgesamt sollen im Kaiser-Forum rd. 9.700 m<sup>2</sup> Geschossfläche (gem. §20 BauNVO) entstehen, von der ca.

- 1.500 m<sup>2</sup> für den Einzelhandel (inkl. Lager und Büro),
- 1.800 m<sup>2</sup> für die gewerblich genutzten Flächen,
- 6.000 m<sup>2</sup> für die 45 Wohnungen und
- 400 m<sup>2</sup> für das Dachcafé vorgesehen sind.

### 3.3. Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG wurde durch das Büro NaturProfil durchgeführt. Hierzu fand im Mai 2023 eine Begehung des Vorhabengebietes statt, bei der das Bestandsgebäude systematisch von außen und innen abgegangen und auf Lebensraumstrukturen und Vorkommen planungsrelevanter Arten untersucht wurde. Der Fachbeitrag Artenschutz bescheinigt, dass mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verursacht werden, wenn die für den Artenschutz formulierten Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden.

### 3.4. Immissionsschutz nach TA-Lärm

Aufgrund der zentralen Lage des Vorhabengebietes an der stark befahrenen Kaiserstraße sowie der Gemengelage der Friedberger Innenstadt mit zahlreichen Gewerbebetrieben in der Umgebung wurde das Ingenieurbüro IAB GmbH & Co KG mit der Erstellung eines akustischen Gutachtens beauftragt.

In Bezug auf die Lärmeinwirkung durch die Nähe zu Gewerbebetrieben bescheinigt das Gutachten, dass im vorliegenden Fall die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm eingehalten werden.

In Bezug auf den Verkehrslärm wurde festgestellt, dass passive Schallschutzmaßnahmen nach Vorhaben der DIN 4109 am neugeplanten Gebäude notwendig werden, da an den Fassaden maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche von III – V anliegen. Die notwendigen Maßnahmen zum Schallschutz wurden planungsrechtlich gesichert.

### **3.5. Baugrund und Altlasten**

Aufgrund der Lage des Vorhabengebietes innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim Quantitative Schutzzone D wurde zur Klärung der Beschaffenheit des Untergrundes eine Baugrunduntersuchung vom Ingenieurbüro für Geotechnik Friedberg GmbH im Juli 2023 durchgeführt. Sowohl aus altlastentechnischer als auch hydrogeologischer Sicht wurden dabei keine negativen Auffälligkeiten festgestellt.

### **3.6. Immissionsbetrachtung nach TA-Luft**

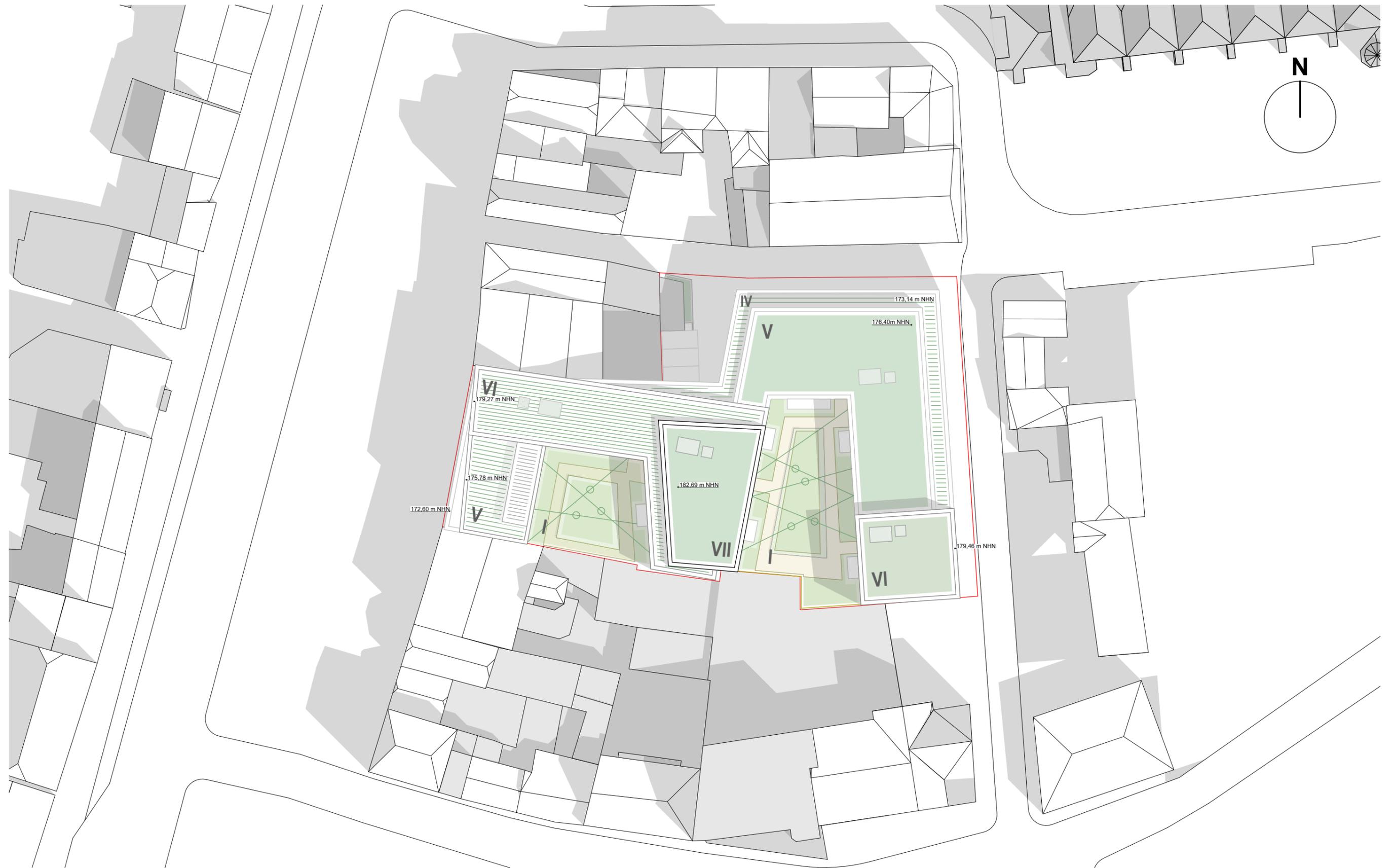
Im Zuge der laufenden Bauleitplanung stellte sich die Frage, inwieweit eine Beeinträchtigung des Vorhabengebietes durch die unmittelbar benachbarte Metzgerei Engel aufgrund des Betriebes von zwei Räucheröfen stattfindet und ob dadurch relevante Immissionsbelastungen nach TA-Luft im Vorhabengebiet verursacht werden. Mit der Untersuchung wurde das Büro Michael Herdt, öbv Sachverständiger aus Büdingen beauftragt.

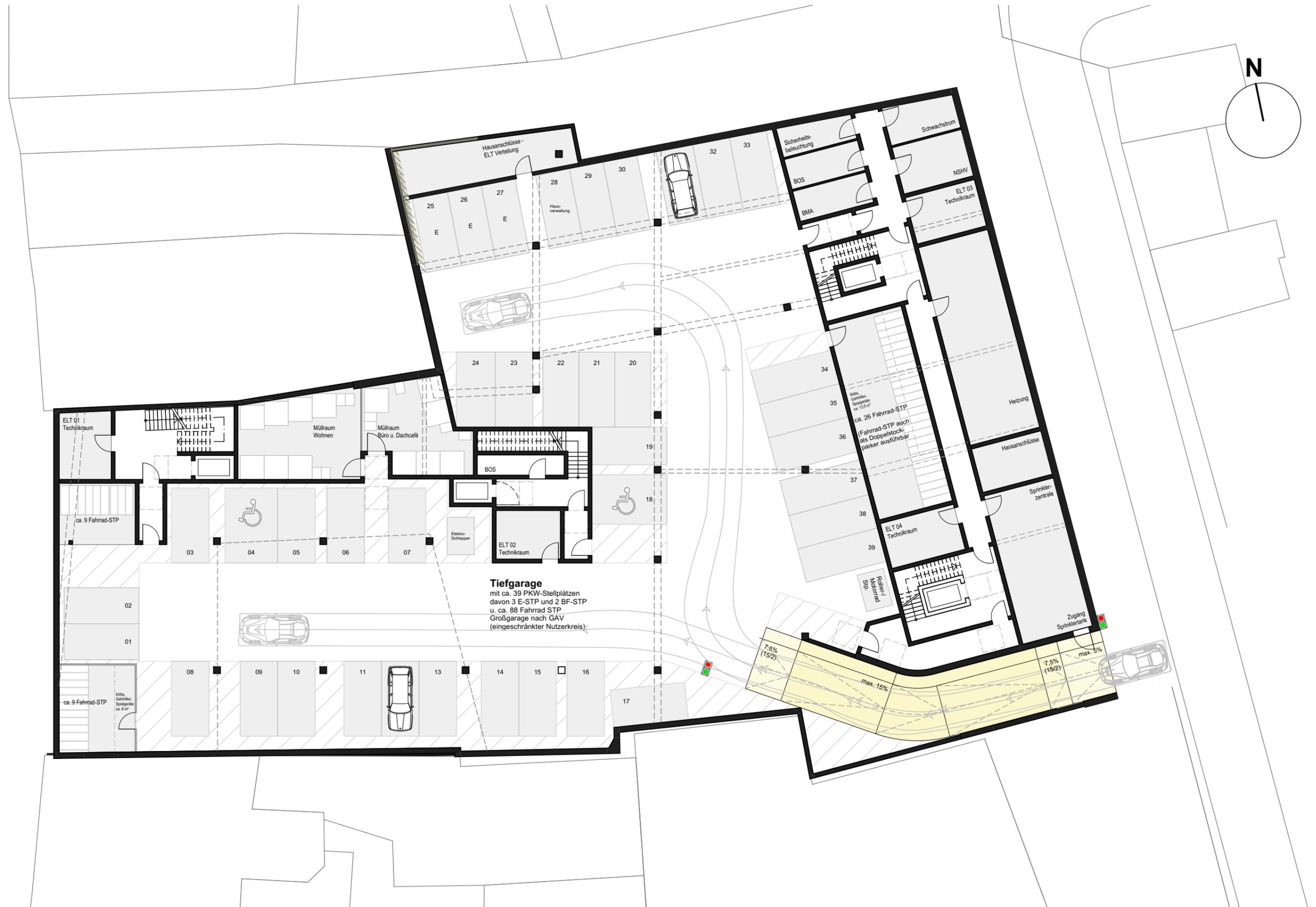
Angaben zur Beurteilung von Art und Ausmaß der zu erwartenden Immissionen wurden im Rahmen eines Ortstermins im Juli 2023 bei laufendem Räucherbetrieb erhoben und auf dieser Basis Berechnungen der zu erwartenden Immissionen vorgenommen. Die Immissionsquellen bestehen seit Jahrzehnten und Beschwerden aus der Nachbarschaft sind nicht bekannt.

Die gutachterliche Auswertung ergab, dass von sehr geringen Immissionswerten ausgegangen werden kann und das geplante Vorhaben aus gutachterlicher Sicht realisierbar ist.

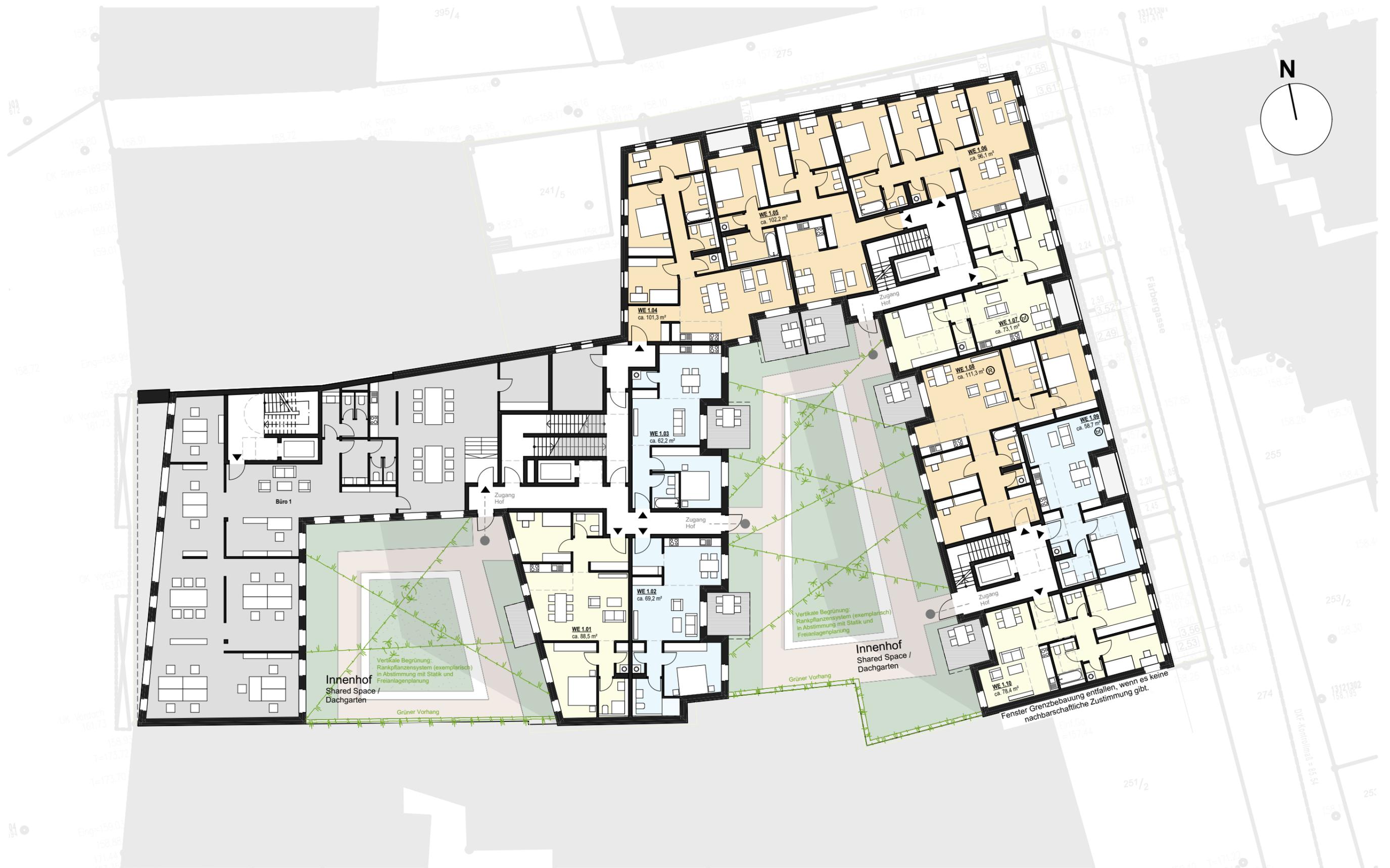
### **3.7. Darstellung des Vorhabens**

- Lageplan Dachaufsicht
- Grundriss UG
- Grundriss EG
- Regelgrundriss 2. + 3. OG
- Grundriss 4. OG
- Grundriss 5. OG
- Grundriss 6. OG
- Schnitt A
- Ansicht Kaiserstraße
- Ansicht Färbergasse
- Ansicht Schnurgasse
- Perspektive Kaiserstraße





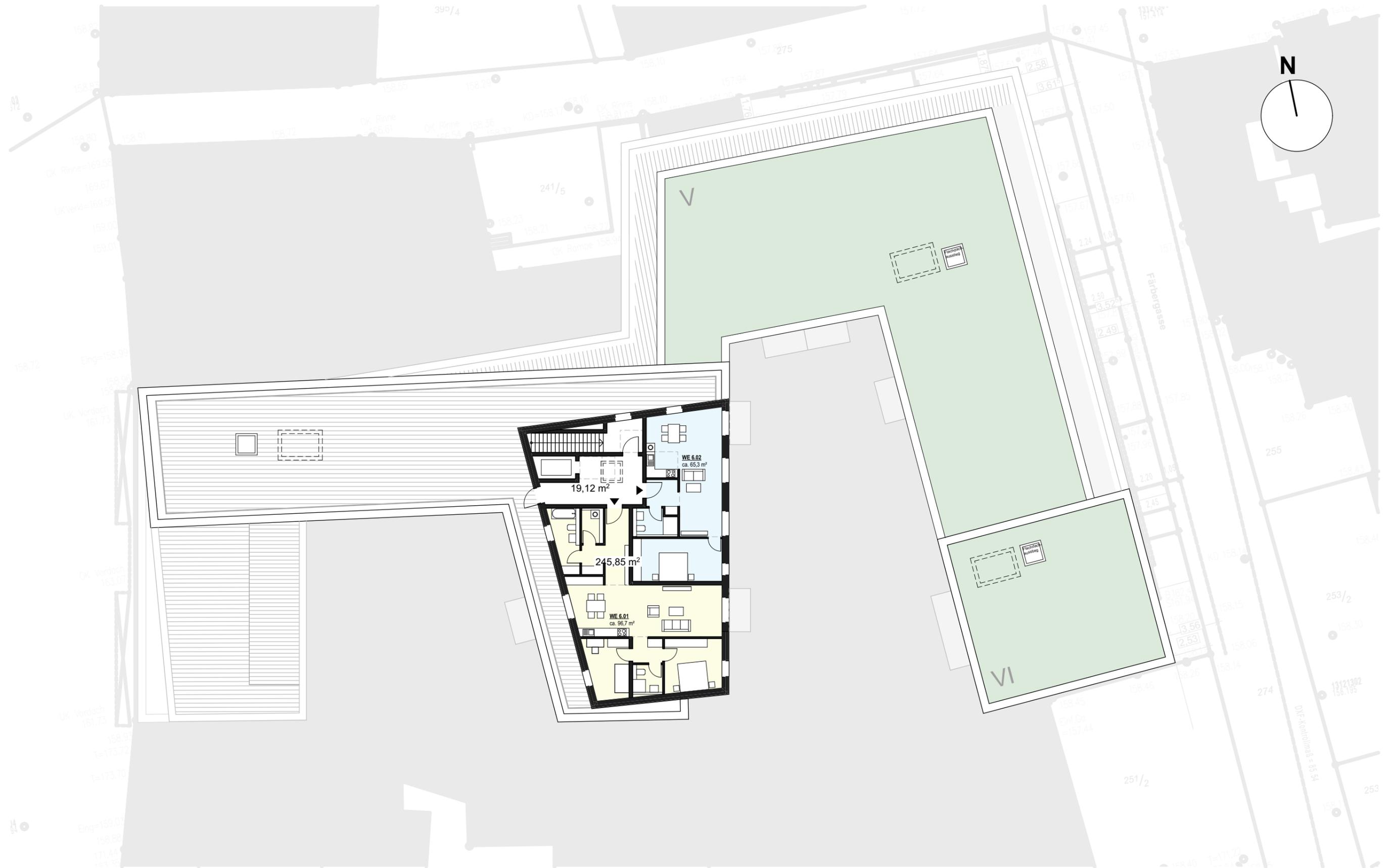


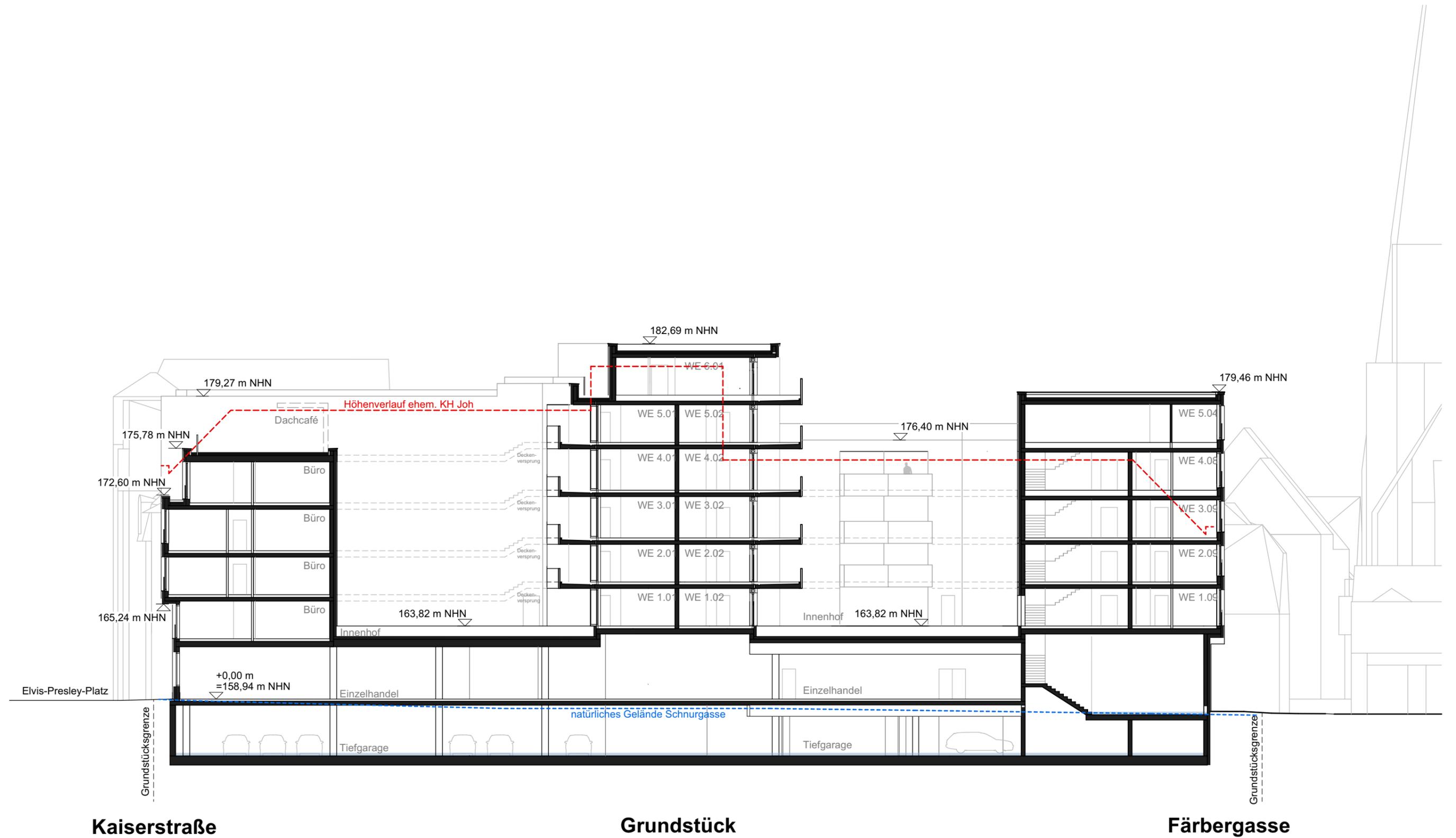






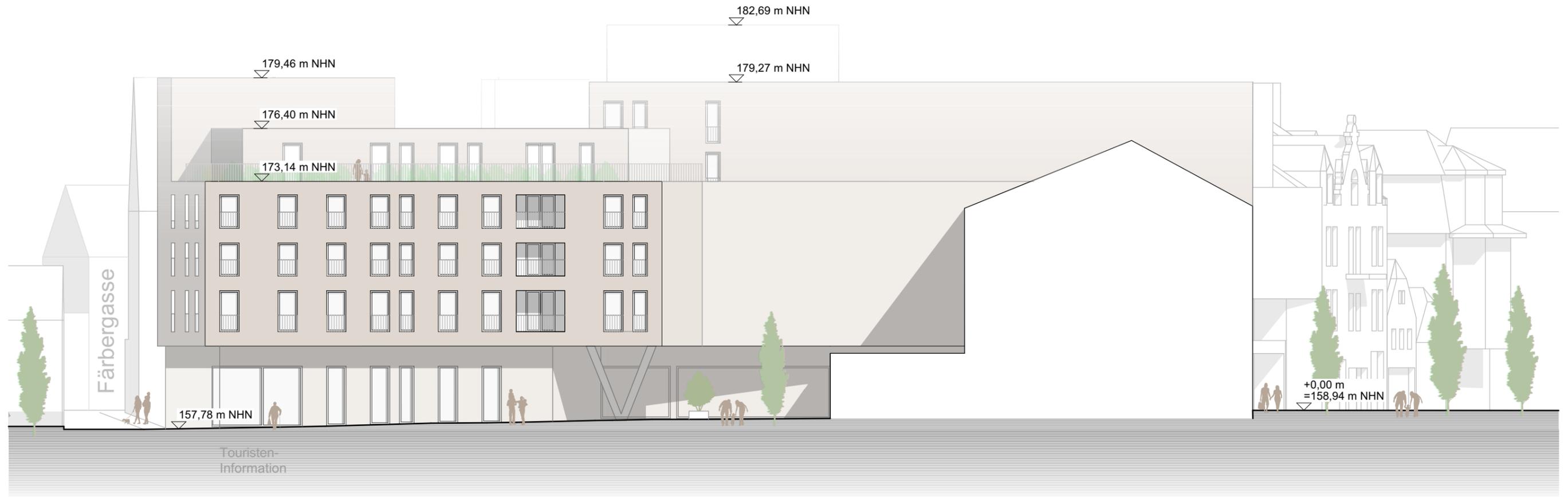












Schnurgasse

