

BESCHLUSS-VORLAGE

Beratungsfolge	Termin	TOP	Bemerkungen
Magistrat	28.08.2017	11.	Zustimmung
Ortsbeirat Friedrichsdorf	06.09.2017	4.	dafür: 5 dagegen: 0 Enthaltungen: 1
Ausschuss für Bau, Umwelt und Verkehr	06.09.2017	2.	ergänzter Beschluss: dafür: 11 dagegen: 0 Enthaltungen: 0
Stadtverordnetenversammlung	14.09.2017	15.	einstimmiger Beschluss

Planungswerkstatt Innenstadt – Priorisierung**Beschlussvorschlag:**

Die Ergebnisse der Planungswerkstatt Innenstadt sollen gemäß der Sachdarstellung unter C) dargestellten Priorisierung bearbeitet werden.

Beschluss Magistrat vom 28.08.2017

siehe vorherigen Beschlusstext

Beschluss Ortsbeirat Friedrichsdorf vom 06.09.2017

siehe vorherigen Beschlusstext

Beschluss Ausschuss für Bau, Umwelt und Verkehr vom 06.09.2017

Die Ergebnisse der Planungswerkstatt Innenstadt sollen gemäß der Sachdarstellung unter C) dargestellten Priorisierung bearbeitet werden.

Die FDP stellt gemeinsam mit der CDU hierzu folgenden Änderungsantrag:

„Bei der Priorität „Mittel“ soll angestrebt werden, diese Maßnahmen – insbesondere die Entwicklung des Goers-Geländes – bis zum Jahre 2021 zu beginnen.“

Der Vorsitzende lässt über den Änderungsantrag abstimmen.

Abstimmungsergebnis:

dafür: 6
dagegen: 5
Enthaltungen: 0

Damit ist der Änderungsantrag angenommen. Sodann lässt der Vorsitzende über den Beschlussvorschlag insgesamt abstimmen.

Beschluss Stadtverordnetenversammlung vom 14.09.2017

Die Ergebnisse der Planungswerkstatt Innenstadt sollen gemäß der Sachdarstellung unter C) dargestellten Priorisierung

Priorität hoch (Start Umsetzung 2017/2018)

Landgrafenplatz
Hugenottenstraße b) Erstellung eines Verkehrskonzeptes
Hugenottenstraße d) Städtebauförderungsprogramm
Lindenstraße

Priorität mittel (Start Umsetzung in den nächsten Jahren)

Goers-Gelände
Hugenottenstraße c) Gestaltungskonzept
Hugenottenstraße a) Erhalt und Weiterentwicklung der Identität

Priorität niedrig (Start Umsetzung noch nicht terminiert)

Hugenottenstraße e) Betreuung Umnutzung Salusklinik
Rathaus
Milupa-Dreieck
Professor-Wagner-Straße

bearbeitet werden.

Bei der Priorität „Mittel“ soll angestrebt werden, diese Maßnahmen – insbesondere die Entwicklung des Goers-Geländes – bis zum Jahre 2021 zu beginnen.

Sachdarstellung:

A) Einleitung

Nach der erfolgreichen Durchführung der „Planungswerkstatt Innenstadt“ von Oktober 2016 bis Februar 2017 wurde im März von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, dass die Ergebnisse der Planungswerkstatt Innenstadt für die weitere städtebauliche Entwicklung zugrunde gelegt werden und anhand einer aufzustellenden Priorisierung vertieft bzw. weiter bearbeitet werden sollen (siehe DS-Nr. 25/2017).

Anschließend an die Beratung und den Beschluss der Ergebnisse in den städtischen Gremien wurden diese auf www.stadt25-friedrichsdorf.de veröffentlicht. Zusätzlich fand am 19. Mai die Ausstellungseröffnung mit Präsentation statt.

Bis zum 2. Juni konnten alle Interessierten die Pläne anschauen und ihre Klebepunkte unter "Dieser Bereich... ist mir wichtig und sollte zeitnah umgesetzt werden" oder "... hat für mich keine hohe Priorität" setzen. Diese Abfrage ist natürlich nicht statistisch repräsentativ, gibt aber einen ersten Eindruck:

Schwerpunktbereich	Punkte		„Ist mir wichtig...“		„... keine hohe Priorität“	
	gesamt	Anteil	Punkte	Anteil	Punkte	Anteil
Rathaus und Lindenhof	29	18 %	7	24 %	22	76 %
Hugenottenstraße inkl. Landgrafenplatz und Salus-Areal	22	14 %	18	82 %	4	18 %
Lindenstraße	28	17 %	17	61 %	11	39 %
Milupa-Dreieck	17	10 %	10	59 %	7	41 %
Professor-Wagner-Straße	17	10 %	3	18 %	14	82 %
Goers-Gelände	49	30 %	40	82 %	9	18 %
	162					

B) Erläuterung

Die Konzepte und Arbeitsschritte werden in der Sachdarstellung der DS-Nr.25/2017 für alle Schwerpunktbereiche aufgezeigt. Diese werden folgend aufgenommen und in der Erläuterung mit Angaben zu Beteiligten, Aufwand und Dringlichkeit bzw. Abhängigkeiten dargestellt.

I Rathaus

Konzept: Der Erhalt des Gebäudes wurde favorisiert. Eine Neugestaltung und Neuordnung der Frei- und Parkplatzflächen wird durch einen Baukörper an der Bahnstraße ergänzt. Das Lindenhof-Areal wird bebaut, eine gemeinsame Zufahrt soll genutzt werden.

Arbeitsschritte: Abstimmung mit der Planung für die Wohnbebauung Lindenhof, Freiflächenentwurf inklusiv Prüfung des Parkdecks zwecks Aufstockung für das Rathausgelände

Erläuterung: Beteiligt sind der Eigentümer und ein potentieller Bauträger für den Bereich Lindenhof. Bei Maßnahmen auf dem Rathaus-Grundstück sind es die Stadt Friedrichsdorf als Grundstückseigentümer und die Stadtverwaltung als Nutzer, sowie die entsprechenden Fachplaner. Der Aufwand wird für das Lindenhof-Areal niedrig, für das Rathaus-Grundstück mittel bis hoch eingeschätzt.

Die Stadt steht bereits mit dem Eigentümer in engem Austausch bezüglich der Bebaubarkeit des Lindenhof-Areals, hier kann allerdings bei begrenzter Einflussnahmemöglichkeit nur eine Beratung stattfinden. Eine mögliche Aufstockung der Rathaus-Parkdecks ist – wenn statisch machbar – abhängig von einer gemeinsamen Erschließung mit der Wohnbebauung des Lindenhof-Areals.

Das Ausstellungsergebnis zeigt, dass dieser Bereich bei vielen Interessierten keine hohe Priorität besitzt.

II Hugenottenstraße inklusiv Salus-Areal

Konzept: Für die Hugenottenstraße werden verschiedene Maßnahmen und Werkzeuge aufgezeigt, mit denen die Themen „Identität“, „Verkehr“, „Stadtgestalt“, „Wohn- und Mischstandort“ in Zukunft angegangen werden können. Auf dem Salus-Areal sollen verschiedene Wohnformen im Vordergrund stehen.

Arbeitsschritt a) Auswahl und Einrichtung eines Mittels zur Sicherung des **Erhalts und Weiterentwicklung der Identität** (überwiegend auf private Maßnahmen bezogen): Gestaltungskleinlinie/-fibel, Gestaltungssatzung, Bau- und Gestaltungsberatung oder Gestaltungsbeirat

Erläuterung: Beteiligt sind hier insbesondere die Gebäudeeigentümer und Anlieger. Die Stadt und ggf. Fachplaner sind beratend tätig, wobei auch die Denkmalschutzbehörde einbezogen werden muss. Je nach Wahl des Mittels ist der Aufwand niedrig (z.B. bei informeller Beratung) bis hoch (z.B. bei der Aufstellung einer Gestaltungssatzung). Die Gestaltungsberatung zu privaten Maßnahmen muss im engen Zusammenhang mit den Arbeitsschritten b) und c) gesehen werden. Bei Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm (siehe d)) könnten auch finanzielle Anreize geschaffen werden.

Arbeitsschritt b) Erstellung eines **Verkehrskonzeptes**, ggf. Beschluss über eine Umgestaltung der Straße und Umsetzung der Maßnahmen

Erläuterung: Aufgrund des baulichen Zustands der Hugenottenstraße ist ein Sanierungserfordernis in den kommenden Jahren absehbar. Im Zuge der baulichen Sanierung sollte dann auch eine eventuelle Umgestaltung der Straße und weitere Maßnahmen durchgeführt werden.

Hierbei sind die Stadt als Straßenbaulastträger und die entsprechenden Fachplaner involviert. Ein großes Interesse haben aber auch Anlieger und Bürger als Nutzer der Straße. Mit umfangreichen Beteiligungs- und Baumaßnahmen ist der Aufwand hoch einzuschätzen.

Da die Hugenottenstraße sowohl gestalterisch als auch verkehrstechnisch in einer engen Beziehung mit dem Landgrafenplatz (siehe III) steht, wurde bereits eine Verkehrsuntersuchung beauftragt.

Arbeitsschritt c) Erstellung und Beschluss eines **Gestaltungskonzeptes**, Umsetzung der öffentlichen Maßnahmen, Beratung und Anreiz für private Maßnahmen schaffen (s.o.)

Erläuterung: Auch hier sind als Beteiligte Stadt, Fachplaner, Anlieger und Bürger zu nennen, wobei der Schwerpunkt auf Maßnahmen im öffentlichen Raum liegt. Die Umsetzung steht in engem Zusammenhang mit den Arbeitsschritten a) und b).

Arbeitsschritt d) Vorbereitung (ggf. mit Gesprächstermin beim Ministerium) und Anmeldung/Einrichtung als städtebauliche Sanierungsmaßnahme oder beim **Städtebauförderungsprogramm**

Erläuterung: Die Kontaktaufnahme mit dem Ministerium hat bereits stattgefunden. Das Förderprogramm „Aktive Kernbereiche“ soll Anfang 2018 neu ausgeschrieben werden. Die Stadt Friedrichsdorf hat mit dem Stadtentwicklungskonzept „Stadt 25+ Friedrichsdorf“ gute Voraussetzungen für eine erfolgreiche Bewerbung. Eine Förderung würde auch den Maßnahmen zu a) bis c) zugutekommen.

Arbeitsschritt e) Betreuung Umnutzung Salusklinik, ggf. Unterstützung des Eigentümers bei Durchführung eines Planungswettbewerbs oder einer Konzeptvergabe

Erläuterung: Die Umnutzung der Salusklinik ist sowohl zeitlich als auch inhaltlich stark von den bisherigen und zukünftigen Eigentümern abhängig. Eine Beratung erfolgt bereits, darüber hinaus gibt es auf städtischer Seite kaum Einflussmöglichkeiten.

III Landgrafenplatz

Konzept: Durch eine aufgeräumte Neugestaltung wird der Landgrafenplatz seinen vielfältigen Funktionen als zentraler Platz wieder gerecht.

Arbeitsschritte: Vertiefung des Gestaltungskonzepts (ggf. mit Wettbewerb) durch Fachplaner unter Einbindung der Anlieger und Fachämter, Beschluss und Durchführung der Maßnahme

Erläuterung: Wie von den Gremien im März beschlossen, wurde die Umgestaltung des Landgrafenplatzes als erste Priorität angegangen. Die Fachplaner für Freiraum und Tiefbau haben eine Bestandsaufnahme erstellt und erarbeiten in enger Abstimmung erste Varianten für eine mögliche Neugestaltung. Auf dieser Basis sollen folgend Anlieger, Nutzer und Öffentlichkeit beteiligt werden.

Im Zusammenhang mit einer möglichen Änderung der Verkehrsführung am Landgrafenplatz wurde auch das Verkehrsgutachten für die Hugenottenstraße beauftragt, siehe II b).

Das Ausstellungsergebnis zeigt, dass die Hugenottenstraße und der Landgrafenplatz vielen Interessierten sehr wichtig ist und zeitnah umgesetzt werden sollte.

IV Lindenstraße

Konzept: Das große Potenzial an innerstädtischen Flächen soll in Zusammenarbeit mit den Eigentümern als Wohnbaufläche entwickelt werden. Der Einzelhandelsbetrieb soll Erweiterungsfläche erhalten. Mit dem Sportverein ist die Erweiterung oder Verlagerung der Turnhalle innerhalb oder außerhalb des Gebiets abzustimmen.

Arbeitsschritte: vertiefende Planung (inklusive Einbindung der Eigentümer und des Sportvereins) mit Ziel Aufstellung eines Bebauungsplans und Durchführung eines Umlegungsverfahrens

Erläuterung: Der Bedarf an innerstädtischen Wohnbauflächen ist sehr hoch. Bei den verschiedenen Eigentümern ist, wie die Abfrage vor der Planungswerkstatt gezeigt hat, durchaus Interesse vorhanden.

Der nächste Schritt ist seitens der Stadt, ggf. unter Hinzuziehung von Fachplanern, die Interessenlage konkreter abzufragen und mit dem Sportverein mögliche Optionen zu prüfen. Sollte der Bereich als Wohnbaufläche entwickelt werden, sind die formellen Verfahren einer Bauland-Umlegung und der Aufstellung eines Bebauungsplans durchzuführen.

Das Ausstellungsergebnis zeigt, dass dieser Bereich den Interessierten eher wichtig ist.

V Milupa-Dreieck

Konzept: Als Verbindungsglied zwischen der Innenstadt und dem Houiller Platz sind verschiedene frequenzbringende Nutzungen gewünscht, die Fläche befindet sich jedoch in Privateigentum.

Arbeitsschritte: Weiterführung der Beratung des Eigentümers

Erläuterung: Auch wenn das Milupa-Dreieck durch seine zentrale Lage für eine attraktive Nutzung mit Verbindungsfunktion prädestiniert ist, so bleibt seitens der Stadt derzeit nur die Möglichkeit, den Eigentümer weiterhin zu beraten.

Das Ausstellungsergebnis zeigt, dass dieser Bereich den Interessierten eher wichtig ist, wobei hier insgesamt am wenigsten Punkte vergeben wurden.

VI Professor-Wagner-Straße

Konzept: Die Entwicklung einer Randbebauung mit Wohnnutzung, ergänzt durch Dienstleistungen, vervollständigt die Stadtstruktur.

Arbeitsschritte: vertiefende Planung (inklusive Einbindung der Eigentümer) mit Ziel voraussichtlich Änderung des Bebauungsplans und Durchführung eines Umlegungsverfahrens

Erläuterung: Der Bedarf an innerstädtischen Wohnbauflächen ist sehr hoch. Bei den verschiedenen Eigentümern ist, wie die Abfrage vor der Planungswerkstatt gezeigt hat, derzeit eher wenig Interesse vorhanden, die Fläche als Wohnbauland zu entwickeln. Daher wird die vertiefende Planung zunächst zurückgestellt.

Das Ausstellungsergebnis zeigt, dass dieser Bereich bei den Interessierten keine hohe Priorität besitzt. Auch hier wurden insgesamt am wenigsten Punkte vergeben.

VII Goers-Gelände

Konzept: Die große Mehrheit der Planungswerkstatt-Teilnehmer hat sich für die Vorzugsvariante mit Bebauung an der Wilhelmstraße und einem reduzierten innenliegenden Stellplatzangebot (ca. 20) ausgesprochen.

Arbeitsschritte: vertiefende Planung (inklusive Einbindung der Anlieger) ggf. mit Durchführung eines Wettbewerbs, Investorensuche, ggf. Aufstellung eines Bebauungsplans

Erläuterung: Bei einer Umnutzung und Neugestaltung des Goers-Geländes sind neben der Stadt als Grundstückseigentümer, Fachplanern und einem voraussichtlich notwendigen Investor, insbesondere Anlieger, Nutzer und die Öffentlichkeit zu beteiligen.

Da das Gelände von hohem öffentlichen Interesse ist, zentrale städtische Funktionen erfüllen muss und daher auch ein hoher städtebaulicher und architektonischer Anspruch besteht, wird der Verfahrensaufwand als hoch eingeschätzt. Allerdings kann eine zielgerichtete Planung und Entwicklung nur bei breitem Konsens der städtischen Gremien erfolgen. Derzeit wird die zukünftige Nutzung kontrovers diskutiert, auch wenn das Ergebnis der Planungswerkstatt eine deutliche Richtung gegeben hat.

Zeitlich sind die weiteren Schritte für das Goers-Gelände zudem hinter der Verkehrsplanung für die Hugenottenstraße anzusetzen, um gegebenenfalls auf eine geänderte Verkehrsführung und Gestaltung des Straßenraums (auch Parkplätze betreffend) reagieren zu können.

Das Ausstellungsergebnis zeigt, dass dieser Bereich sehr vielen Interessierten sehr wichtig ist und zeitnah umgesetzt werden sollte. Hier wurden mit Abstand am meisten Punkte gegeben.

C) Priorisierung

Aus den obigen Ausführungen ergibt sich folgende Priorisierung:

Priorität hoch (Start Umsetzung 2017/2018)

Landgrafenplatz

Hugenottenstraße b) Erstellung eines Verkehrskonzeptes

Hugenottenstraße d) Städtebauförderungsprogramm

Lindenstraße

Priorität mittel (Start Umsetzung in den nächsten Jahren)

Goers-Gelände

Hugenottenstraße c) Gestaltungskonzept

Hugenottenstraße a) Erhalt und Weiterentwicklung der Identität

Priorität niedrig (Start Umsetzung noch nicht terminiert)

Hugenottenstraße e) Betreuung Umnutzung Salusklinik

Rathaus

Milupa-Dreieck

Professor-Wagner-Straße

Finanzielle Auswirkungen:

Die entsprechend benötigten Mittel für Planungsleistungen und deren Umsetzung sind in den zukünftigen Haushaltsplänen anzusetzen.

Die erforderlichen Haushaltsmittel für die Beauftragung der Planung Landgrafenplatz stehen als Haushaltsausgabereste bei der Kostenstelle 1201-300 „Straußenbau“, Invest.-Nr. 12-0613-27 „Straßenumbaumaßnahme Innenstadt“ zur Verfügung.

gez. Horst Burghardt
Bürgermeister