Anlage 1)

Bebauungsplan Nr. 12, Teil I „Kaiserstraße/Färbergasse“,

1. Änderung

in Friedberg-Kernstadt

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der **2.Offenlage** des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 16.08.2019)

- siehe nachfolgende Seiten!

Übersicht eingegangene Stellungnahmen:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	**Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
Stellungnahmen **mit Anregungen**: – Kreisausschuss des Wetteraukreises (14.08.2019) Stellungnahmen **ohne Anregungen**: – Regierungspräsidium Darmstadt (29.08.2019) – Regionalverband FrankfurtRheinMain (24.07.2019) – Amt für Bodenmanagement Büdingen (10.07.2019) – Landesamt für Denkmalpflege – Hessen Archäologie (01.08.2019) – IHK Gießen-Friedberg (12.08.2019) – Polizeipräsidium Mittelhessen (07.08.2019) – Deutsche Telekom Technik GmbH (16.08.2019) – OVAG Netz (13.08.2019) – Stadt Bad Nauheim (31.07.2019)	Stellungnahme Bürgergruppe WIR (07.08.2019) [redacted] Stellungnahme Bürgergruppe „Spurenleger“ (16.08.2019/ Ergänzung 08.09.2019) [redacted]

1) Stellungnahme des Wetteraukreises vom 14.08.2019

Wetteraukreis

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Der Kreisausschuss
Fachdienst 4.1.
Kreisentwicklung

61169 Friedberg/Hessen, Homburger Straße 17
http://www.wetteraukreis.de

Telefon: 06031 83-0

Magistrat der Stadt Friedberg
Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtsweisen
Abt. Stadtplanung
Postfach 10 09 64

Auskunft erteilt	Herr Sperling
Tel.-Durchwahl	83-4100
E-Mail	christian.sperling@wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax	06031 83-914100
Zimmer-Nr.	107 b
Anschrift	Homburger Str. 17
Aktenzeichen	60257-19-TÖB-
Kassenzeichen	
Datum	14.08.2019

Az.:	**60257-19-TÖB-**
	(Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	**Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) Nr. 12 Teil I "Kaiserstraße/Färbergasse", 1. Änd. - Teil A in Friedberg -**
Gemarkung:	Friedberg
Flur:	1
Flurstück:	231

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten
Ansprechpartner/in:
Externe Texteinbindung

FSt 2.3.2 Gesundheit- und Gefahrenabwehr / Kommunalhygiene
Ansprechpartner/in: Herr Markus Goltz
Aus Sicht der Fst. 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes folgende Bedenken:

1. In den aktuell vorgelegten Planunterlagen fehlen die Grundrisse für das 3. OG und das DG. Durch die Anlage von Licht-/Innenhöfen ändert sich auch die Dachgestaltung in erheblichem Umfang. Daher sind die fehlenden Grundrisse nachzureichen.
2. Bei den Wohnungen im 2. OG finden sich teilweise Fenster in den Abstellräumen, während die Bäder fensterlos ausgeführt sind. Um einer möglichen Schimmelbildung entgegenzuwirken, sollten eher die Bäder mit Fenstern ausgestattet sein.
3. In den Planungsrechtlichen Festsetzungen wird nur auf das Urbane Gebiet MUA eingegangen. Festsetzungen für das Gebiet MUB fehlen.
4. Bei den nicht zulässigen Nutzungen im Gebiet MUA fehlt in den Planungsrechtlichen Festsetzungen der Ausschluss von Vergnügungsstätten.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege
Ansprechpartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.
Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzseite unserer Homepage www.datenschutz.wetterau.de

Öffnungszeiten
Die Öffnungszeiten unserer Kreisverwaltung finden Sie unter: www.wetteraukreis.de.

Bankverbindungen
Sparkasse Oberhessen
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64
SWIFT-BIC HELADEF1FRI

Postbank Frankfurt
IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09
SWIFT-BIC PBNKDEFFXXX

1

- Wetteraukreis, Fachstelle Gesundheit
Beschlussvorschlag zu 1):
Die Anregungen 3. und 4. werden berücksichtigt, indem die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt werden.
Eine Unterscheidung zwischen MU_A und MU_B entfällt, sodass die entsprechende Festsetzung gestrichen wird.

Anmerkungen zu den Hinweisen 1. und 2.
Die Hinweise wurden an den Entwurfsverfasser weitergeleitet. Sie betreffen das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren, in dem alle Grundrisse vorgelegt werden müssen und die hygienischen Anforderungen zu erfüllen sind.

Wetteraukreis

Aktenzeichen: **4.1-60257-19-TÖB-**
Datum: 14.08.2019
Seite: **2**

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

FSt 2.3.6 Brandschutz
Ansprechpartner/in: Herr Lars Henrich
Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

2 **Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:**
Im Rahmen der Begründung des B-Planes wurde zur Sicherstellung des Lärmschutzes Festverglasung zum Elvis-Presley-Platz aufgeführt. Dies ist, unter Berücksichtigung zur Sicherstellung des 2. Flucht- und Rettungsweges nicht zulässig. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren ist die Sicherstellung des Flucht und Rettungsweges nachzuweisen.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege
Ansprechpartner/in: Frau Eva Maria Lospichl
Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)
Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die Planungen der ersten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 12 keine erheblichen Bedenken.
Die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung wird begrüßt.

3 Um das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes gemäß den Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, sind die Abbrucharbeiten gemäß den unter Punkt 3.3 des Entwurfes dargestellten Untersuchungsergebnissen vorzunehmen. Bei Abrissbeginn außerhalb der Wintermonate sind die betroffenen Bereiche kurzfristig auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz
Ansprechpartner/in: Herr Thomas Buch
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Planvorhaben.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben
Ansprechpartner/in: Frau Silvia Bickel
Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu der o.g. Änderung des Bebauungsplans.

FD 4.5 Bauordnung
Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz
Es liegen Einwendungen vor.
Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

4 **Fachliche Stellungnahme:**
1. Zur Regelung der Höhe der baulichen Anlagen wurden zwei Maße festgesetzt: die maximale Traufhöhe und die max. Firsthöhe. Die max. Traufhöhe soll von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (unterer Bezugspunkt) bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante Fertigfußboden des Staffelgeschosses gemessen werden. Aus der Begründung und den beigefügten Gestaltungsskizzen ergibt

/..3

- Wetteraukreis, Fachstelle Brandschutz

2 **Anmerkung zu 2):**
Die Information wird zur Kenntnis genommen. Die Aufzählung möglicher Schallschutzmaßnahmen erfolgte nur beispielhaft. Die Sicherstellung der Flucht- und Rettungswege erfolgt durch den Bauherrn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

- Wetteraukreis, Fachstelle Naturschutz und Landschaftspflege

3 **Anmerkung zu 3):**
Die Information wird zur Kenntnis genommen und an den Bauherrn weitergeleitet.
Eine entsprechende Auflage erfolgt im Rahmen des Abbruchantrages.

- Wetteraukreis, Fachdienst Bauordnung

4 **Beschlussvorschlag zu 4):**
Pkt. 1) Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Die Planung wird dahingehend geändert, dass ein Flachdach für den Neubau unzulässig ist und somit keine Staffelgeschosse mehr möglich sind.

Wetteraukreis

Aktenzeichen: **4.1-60257-19-TÖB-**
Datum: 14.08.2019
Seite: **3**

4

sich aber, dass bei dem Neubau das Gebäude mehrfach im oberen Bereich zurückspringen soll. Wir machen darauf aufmerksam, dass ein Staffelgeschoss nur über dem letzten Vollgeschoss zulässig ist und auch kein Vollgeschoss sein darf.
2. Da jetzt eine Tiefgarage mit einer Erschließung über die Färbergasse vorgesehen ist, ist zu prüfen, ob Färbergasse dem zusätzlichen Verkehr gewachsen ist und die Lärmwerte für angrenzende Wohnbebauung insbesondere gegenüber dem Ein- und Ausfahrtsbereich eingehalten werden können.
3. Wir weisen darauf hin, dass in der Begründung unter Punkt 6.1 c) ausgeführt wurde, dass zur Schnurgasse 2 sowie zur angrenzenden Bebauung Kaiserstraße 92, 94 der Mindestabstand gemäß Hessischer Bauordnung gewahrt ist. Die Mindestabstandsfläche zur Nachbargrenze beträgt aber jeweils 3m und somit insgesamt 6m - nicht wie angegeben 5m. Dieser notwendige Mindestabstand erhöht sich entsprechend der Höhe, die die baulichen Anlagen haben sollen (0,4 x h). Soll der notwendige Abstand unterschritten werden, ist eine Baulinie festzusetzen.
4. In der Begründung Punkt 6.1b) ist der Satz unter dem 4. Spiegelstrich nicht ausgeführt. "Das Baugebiet MU wird in MU ???????".
5. In der Begründung ist erwähnt, dass die Fassade der Gebäudes "Joh" verändert wird. Wir machen darauf aufmerksam, dass auch für eine solche Fassadenänderung eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung notwendig ist, da sich der Bereich innerhalb einer denkmalgeschützte Gesamtanlage befindet.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz
Ansprechpartner/in: Herr Holm Istas
Denkmalschutzrechtliche Belange sind betroffen.
Zu dem Vorhaben bestehen denkmalschutzrechtliche Bedenken

1. Erscheinungsbild Kaiserstraße und Europaplatz

Die zur Kaiserstraße sich orientierenden Gebäude und Gebäudeteile sind Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage von Friedberg. Maßnahmen die das äußere Erscheinungsbild der Gesamtanlage beeinträchtigen, dazu zählen auch Werbeanlagen, sind denkmalrechtlich Genehmigungspflichtig nach §2 Abs. 3 HDSchG.
Der Bebauungsplan Nr. 12,Teil I, „Kaiserstr. – Färbergasse" sieht ein Gebiet vor, dass mit der mittigen Lage an der Kaiserstraße und dem vorgelagertem Elvis-Presley–Platz einen wichtigen Standort für Friedberg behandelt. Entsprechend sind Maßnahmen die an den Gebäuden vorgesehen sind und das Erscheinungsbild verändern auf Auswirkungen für die Gebäude und die umliegenden denkmalgeschützten Gebäude sorgfältig zu prüfen und abzustimmen. Aus den eingereichten Unterlagen werden die Veränderungen an der Fassade des Gebäudes zur Kaiserstraße bzw. zum Europaplatz nicht ersichtlich.

5

Denkmalschutzrechtliche Bedenken bestehen zu geplanten Maßnahmen am Dach, wenn diese aus dem öffentlichen Raum wahrnehmbar sind und in einer erhöhten Lage zu einer sichtbaren auffälligen Beeinträchtigung umliegender Denkmäler führen. Hierzu können Ausstattungen für einen Sonnenschutz, Bäume, Absturzsicherungen, Schallschutzwände oder sonstige zusätzliche Ein- und Aufbauten in fester bleibender Art oder temporär befristeter Art, zählen.

2. Bestehende Gebäude in Richtung Färbergasse und Neubau an der Ecksituation Färbergasse und Schnurgasse

Die zur Färbergasse und Schnurgasse sich orientierenden Bestandsgebäude, Gebäudeteile und der geplante Neubau an der Ecksituation Färbergasse und Schnurgasse befinden sich in unmittelbarer Umgebung zu der denkmalgeschützten Gesamtanlage von Friedberg. Hervorzuheben ist hier
der unmittelbare Bezug zu der Stadtkirche und dem gegenüberliegendem Platz vor der Stadtkirche. Maßnahmen, die das äußere Erscheinungsbild der Gesamtanlage beeinträchtigen, dazu zählen auch Werbeanlagen, sind denkmalrechtlich Genehmigungspflichtig nach §18 Abs. 2 HDSchG.
Der Bebauungsplan Nr. 12,Teil I, „Kaiserstr. – Färbergasse,1. Änderung Teil A" sieht in diesem Bereich ein Gebiet vor, dass mit der Ecksituation Färbergasse, Schnurgasse und der optischen Sichtbeziehung in den Platz vor der Kirche und zur Kirche aber auch zu den noch vorhandenen historischen Gebäuden in der

/..4

- Wetteraukreis, Fachdienst Bauordnung

4

Pkt. 2) Die Anregung wird zu Kenntnis genommen.
Die Planung wird dahingehend geändert, dass eine Tiefgarage im Untergeschoss nicht mehr zulässig ist. Im Untergeschoss ist wie bisher ausschließlich Einzelhandel vorgesehen.

Pkt. 3) Der Hinweis wird berücksichtigt, indem die Begründung unter Punkt 6.1 c) überarbeitet wurde:
- Die Mindestabstandsfläche an der Schnurgasse soll eingehalten werden, der Mindestabstand zur gegenüberliegenden Bebauung wird auf 6 m erhöht. Statt einer Baulinie wird eine Baugrenze festgesetzt.
- Zu den Grundstücken Kaiserstraße 92,94 ist die Mindestabstandsfläche gemäß HBO einzuhalten; hier wird der Anregung gefolgt und die Baugrenze mit 6 m Abstand zur Nachbarbebauung festgesetzt.
- Zu den Gebäuden Färbergasse 2 und 4 sollen die notwendigen Abstandsflächen ebenfalls eingehalten werden, hier wurde die Baulinie und die Baugrenze auf die gleiche Höhe wie das angrenzende Gebäude im MK zurückgezogen.

Pkt. 4) Der Hinweis wird berücksichtigt, indem der Punkt 6.1 b) in der Begründung vervollständigt wird. Eine Unterscheidung zwischen MU_A und MU_B entfällt, somit ist der Absatz in der Begründung überflüssig.

Pkt. 5) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Entwurfsverfasser weitergeleitet.
Anmerkung: Die Fassadengestaltung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Im Übrigen gilt die Gestaltungssatzung im Bereich der Altstadt Friedberg.

5

-Wetteraukreis, Fachstelle Denkmalschutz

Beschlussvorschlag zu 5):
Pkt. 1) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Entwurfsverfasser weitergeleitet. Die Planung wird dahingehend geändert, dass eine Erhöhung der vorhandenen Außenwand- und Firsthöhe nicht mehr möglich ist.

Wetteraukreis

Aktenzeichen: **4.1-60257-19-TÖB-**
Datum: 14.08.2019
Seite: **4**

5 Färbergasse einen wichtigen Standort für Friedberg behandelt. Das Gebäude ist in der engen räumlichen Situation in der Höhe mit 3 Vollgeschossen und 3 zusätzlichen Staffelgeschossen mit 20,43m Höhe geplant. Damit wurde das Gebäude um ein weiteres Geschoss zu der ursprünglichen Planung mit steil geneigtem Dach erweitert. Hier konnte nur durch die abgesenkte Höhe der Traufe des Mansarddachs noch die denkmalrechtlichen Bedenken zurückgestellt werden. Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht besteht mit der Höhe und Gestaltung des neuen Baukörpers in unmittelbarer räumlicher Nähe zu den Gebäuden der angrenzenden Gesamtanlage eine erhebliche Beeinträchtigung. Der Bau ist ein „moderner Zikurat", der mit einer Abtreppung über 3 Geschosse, den Terrassen und damit verbundenen Möblierungen weit in den Straßenraum optisch eindringen wird und entsprechend über seinen eigentlichen Standort damit das Umfeld erheblich mitprägen und beeinträchtigen wird.
Zu der Höhe des Gebäudes, zu der Kubatur und Gestaltung insbesondere des Neubaus an der Ecksituation Schnurgasse /Färbergasse bestehen entsprechend denkmalschutzrechtliche Bedenken.

FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben
Ansprechpartner/in: Herr Martin Bastian

6 Zu der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans der Stadt Friedberg wird aus Sicht des Schulträgers folgender Hinweis gegeben:

Zuständige Grundschule ist die Gemeinsame Musterschule. Dort sind nach den aktuellen Schülerzahlenprognosen die Schülerzahlen in den kommenden Jahren stark ansteigend, was dazu führen kann, dass die Schule ihre räumlichen Kapazitätsgrenzen erreicht. Die angespannte Situation wird durch das vorliegende Vorhaben weiter verschärft.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Christian Sperling

5 Pkt. 2) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
Die Planung wird dahingehend geändert, dass ein Flachdach für den Neubau unzulässig ist und somit keine Staffelgeschosse mehr möglich sind.
Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf max. 3 Vollgeschosse festgelegt.

6 **Anmerkung zu 6):**
Der Hinweis betrifft in erster Linie den Wetteraukreis als Schulverwaltungsbehörde.

2) Stellungnahme einer Bürgergruppierung 1 vom 07.08.19

- unterzeichnet von 5 BürgerInnen

An den
Magistrat der Stadt Friedberg (Hessen)
Herrn Bürgermeister Dirk Antkowiak
Mainzer-Tor-Anlage 6

61169 Friedberg (Hessen)

Stadt Friedberg (Hessen)
08. Aug. 2019
→ Mc
→ Bo

Friedberg, 7. August 2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 12, Teil I „Kaiserstraße/Färbergasse" in Friedberg-Kernstadt, 1. Änderung – Teil A, hier: erneute öffentliche Auslegung mit der Möglichkeit zu Stellungnahmen zu der Planung.

Hier: Stellungnahme zur vorliegenden Planung des „B-Planes Nr. 12, Teil I „Kaiserstraße/Färbergasse" in Friedberg-Kernstadt, 1. Änderung – Teil A" gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 27.06.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir widersprechen dem vorgenannten „B-Plan Nr. 12, Teil I „Kaiserstraße/ Färbergasse" in Friedberg-Kernstadt, 1. Änderung – Teil A", wie er am 27.06.2019 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde und erneut öffentlich bis zum 16.08.2019 ausgelegt ist.

1 **Die neue Planung zerstört nach unserer Auffassung bei einer Realisierung im Kern die gesamte Neugestaltung der Kaiserstraße als die Einkaufsmeile, die sie einmal war, nicht nur für Friedberg, sondern für die gesamte Wetterau.**

Die Neuausrichtung der Planung für das Gebäude liegt auf der Schaffung von „gehobenem" Wohnraum. Es sollen ca. 40 – 45 Wohneinheiten gebaut werden mit einer Tiefgarage im Untergeschoß. Dort wo es ehemals einen Lebensmittel-Supermarkt gab.
Ein „neues JOH" als Einkaufszentrum kann es dann nicht mehr geben. Eine Wertschöpfung im Bereich Handel gibt es dann nicht mehr und auch immer weniger auf der Kaiserstraße insgesamt, wie es der Handel bereits seit Schließung des alten Kaufhauses JOH feststellen kann. Das forciert den Online-Handel, statt mit intelligenten Überlegungen und attraktiven Handels- und Dienstleistungsangeboten entgegenzusteuern. Wer soll hier auf Dauer noch einkaufen gehen? Oder gibt es einen

Allgemein:
Bei der hier vorliegenden Stellungnahme handelt es sich um eine fundamentale Kritik an der Bebauungsplanänderung und dem stadtpolitischen Umgang mit dem ehemaligen Kaufhausgebäude.
Es werden keine Anregungen zum laufenden Bebauungsplanverfahren vorgetragen, sondern Forderungen und Hinweise gegenüber der Stadtpolitik geäußert.

Im Folgenden wird auf die einzelnen Forderungen und Hinweise eingegangen und hierzu ein Beschlussvorschlag formuliert.

-Stellungnahme Bürgergruppierung 1, 07.08.19

1 **Beschlussvorschlag zu Hinweis (1):**
Die Auffassung wird nicht geteilt.
Anmerkung:
Um die „Einkaufsmeile Kaiserstraße" zu stärken, wird der Anregung dahingehend gefolgt, dass nach geänderter Planung vom Untergeschoss bis einschließlich 1. Obergeschoss ausschließlich Einzelhandel zulässig ist.
Zudem wird die Planung dahingehend geändert, dass eine Tiefgarage im Untergeschoss nicht mehr möglich ist. Wohnungen werden für das Gesamtgebäude nur ausnahmsweise *(d.h. Einzelfallentscheidung)* ab dem 2.Obergeschoss des Gebäudes zugelassen.

Wunsch-Trend der Stadt, die Anzahl der Nagelstudios sowie der Handy- und Friseurläden noch zu vergrößern?
Viele Menschen in Friedberg und der Region haben sich in der Zwischenzeit nach Bad Nauheim und nach Frankfurt orientiert. Bei der Realisierung der vorliegenden Planung wird sich dieser Trend noch weiter verschärfen.

2

Wir wollen weder „hochpreisige“ noch Luxus - (Eigentums-) Wohnungen im ehemaligen Kaufhaus JOH, das es nach unserer Einschätzung danach nicht mehr als Kaufhaus geben wird.
Sollte der Umbau des ehemaligen JOH im Wesentlichen zu einem Luxus-Wohngebäude erfolgen, wird es mit Sicherheit auch keinen Lebensmittelmarkt mehr im Gebäude geben. Die Mieten, die von den neuen Investoren gefordert werden „müssen“, damit sich ihre Investitionen auch rechnen, werden sicherlich weder von REWE oder TEGUT noch von einem anderen Lebensmittelsortimenter bezahlt werden.

3

Wir wollen weiterhin den Elvis-Presley-Platz und den Platz vor der Stadtkirche, auch wenn hier der Eigentümer die Evangelische Kirche ist, nutzen und dort feiern,
z. B. das COPA KABA NOGA oder das Fest „Friedberg feiert“ oder die „Feierabendtreffs“. Das beabsichtigte Wohnen zur Kaiserstraße hin wird zwangsläufig zur Diskussion über die Nutzung des Elvis-Presley-Platzes führen. Auch wenn die Stadt in den Erläuterungen bzw. den Begründungen zum geänderten B-Plan feststellt, sie bleibe bei der beabsichtigten Nutzung des Elvis-Presley-Platzes, so ist davon auszugehen, dass es nach Umgestaltung des Gebäudes und Bezug zur Diskussion und ggf. auch zu gerichtlichen Auseinandersetzungen um Lärmbelästigungen durch die derzeitigen Nutzungen kommen wird. Die Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, dass es in den meisten Fällen zur Einschränkung bis hin zur Aufgabe der die Lärmbelästigung verursachenden Nutzung geführt hat.
Nicht grundsätzlich anders wäre es bei Veranstaltungen auf dem Gelände der Evangelischen Kirche vor der Stadtkirche, das in mittelbarer Nähe liegt.

4

Die einzig vernünftige Option für die Stadtentwicklung in der Kernstadt und mit Sicherheit im Interesse der großen Mehrheit der Bevölkerung ist eine klare, aber gleichzeitig auch letzte Vorgabe an den Noch-Eigentümer und Investor „3 V Invest“:

- Die Stadtverordnetenversammlung hebt ihren Beschluß vom 27.06.2019 auf mit der Folge, dass der alte B-Plan wieder gilt.
- Der Magistrat fordert den Eigentümer der Immobilie und Investor „3 V Invest“ dazu auf, innerhalb von 6 Monaten nachweisbare Schritte zur Umsetzung des dann wieder gültigen „alten“ B-Planes zu ergreifen. Ansonsten wird eine Strafzahlung in einer noch festzulegenden Höhe fällig.
- Sieht sich der Eigentümer und Investor nicht in der Lage, diese Bedingungen zu erfüllen, stimmt er einem Rückkauf der Immobilie durch die Stadt Friedberg zu.
- Weigert sich der Eigentümer, grundsätzlich die Bedingungen zu akzeptieren, ergreift die Stadt rechtliche Schritte, das Grundstück mit dem Gebäude zu kommunalisieren, d. h. gemäß GG Art. 14, 2 + 3 (Sanierung, Umbau und Nutzung des Gebäudes im Interesse der Allgemeinheit und als wesentlicher Kern der Stadtentwicklung), zu enteignen und die Nutzung und Vermarktung selbst zu betreiben.

2

Beschlussvorschlag zu Forderung 2):
Der Forderung wird insoweit gefolgt, dass eine Umwandlung des gesamten ehemaligen Kaufhauses in ein Wohngebäude ausgeschlossen ist.
Anmerkung: Es ist auch Ziel der Stadt Friedberg im Innenstadtbereich die Wohnfunktion zu stärken und damit zur Belebung der Innenstadt auch außerhalb der Geschäftszeiten beizutragen. Wie bei den angrenzenden Gebäuden am Elvis-Presley-Platz, in denen bereits Wohnungen vorhanden sind, soll deshalb durch die Planung die Möglichkeit eröffnet werden, auch auf dem Grundstück des ehemaligen Kaufhauses Wohnungen zu realisieren. Inwieweit hier „preisgünstiger“ oder „gehobener“ Wohnraum entsteht, kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden.

3

Beschlussvorschlag zu Forderung 3):
Die Forderung wird zur Kenntnis genommen.
Anmerkung: Wie in der Begründung unter 6.1 a) ausgeführt, ist eine vermehrte Nutzung des neu gestalteten Elvis-Presley-Platzes für Veranstaltungen Ziel der Stadt Friedberg. Dennoch ist dabei zu berücksichtigen, dass bereits jetzt Wohnungen in diesem Bereich und angrenzend vorhanden sind, die einen Rechtsanspruch auf Einhaltung der Lärmrichtwerte zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse haben.
Die Planung wird dahingehend geändert, dass Wohnungen im ehemaligen Kaufhaus nur ausnahmsweise ab dem 2. Obergeschoss zulässig sind. Im Baugenehmigungsverfahren sind ausreichende Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen.
Zudem können bei neu errichteten Wohnungen mögliche Klagen wegen Lärmbelästigungen im Vorfeld zivilrechtlich ausgeschlossen werden (durch Regelungen im Kauf- oder Mietvertrag); diese Möglichkeit gibt es für Bestandswohnungen nicht.

4

Beschlussvorschlag zu Forderung 4)
Der Forderung wird nicht gefolgt.
Anmerkungen:

- Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung beinhaltete die Durchführung der 2. Offenlage mit Bürger- und Behördenbeteiligung; es handelt sich hierbei noch nicht um den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans.
- Für die genannten Zwangsmaßnahmen gegenüber dem Eigentümer fehlen derzeit die rechtlichen Grundlagen.
- Eine Enteignung ist nur unter strengen gesetzlichen Vorgaben möglich und setzt voraus, dass ein freihändiger Erwerb des Gebäudes durch die Stadt Friedberg zu angemessenen Bedingungen trotz ernsthafter Anstrengungen nicht möglich war.
- Die finanziellen Mittel für den Erwerb des Gebäudes und eine zeitnahe Umnutzung entsprechend den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung, stehen im Haushaltsplan nicht zur Verfügung.
- Die geplante Nutzung des Gebäudes gem. den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung dient dem Wohl der Allgemeinheit. Die Festsetzungen zur zulässigen Nutzung der Gebäude sind mit dem Eigentümer abgestimmt.

4

- Dazu und für ggf. weitere Fälle gründet die Stadt eine gemeinnützige Genossenschaft gGeno oder gGmbH.
- In beiden Fällen ist die finanzielle Entschädigung deutlich unter Marktwert festzulegen, damit ein mögliches Ziel des Investors, einen Spekulationsgewinn zu erzielen, nicht aufgeht.

4

Gleichzeitig richten wir einen eindringlichen Appell an den Bürgermeister, de Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung:

Stoppen Sie diese Entwicklung und unterstützen Sie diese Forderungen!
Wir wollen wieder einen Lebensmittel-Vollsortimenter in einem erneuerten Gebäude, Handel z. B. mit einem Gemeinschafts-Online-Portal, vielleicht auch wieder eine Kaufhaus-Ebene (als Niederlassung eines Kaufhauses) oder eine Ebene im Stile eines Marktes mit kleinen Geschäften und Ständen,
ein Tourismus-Büro (das auch als solches bezeichnet werden kann)
und eine öffentliche Kommunikationsebene (auch für Treffen, kleine Veranstaltungen oder Ausstellungen) .

Mit freundlichen Grüßen

3) 4) <u>Stellungnahme Bürgergruppe 2 vom 16.08.19</u>

Stadtbauamt Friedberg
Frau Sabine Brettfeld
Per mail:
Sabine.brettfeld@friedberg-hessen.de

Bebauungsplan Nr. 12, Teil I, 1.Änderung Teil A 16.08.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zur erneuten Offenlage möchte ich folgende Bedenken und Anregungen zur Wahrung der Frist per mail mitteilen.
Eine ausführliche Begründung der einzelnen Punkte werde ich in einem separaten Schreiben umgehend nachreichen.

Anregungen:

Zunächst ist die fehlende Darstellung wesentlicher Planungselemente des neuen Entwurfskonzeptes zur Bewertung und Beurteilung, (insbesondere auch zur Einfügung in das Stadtbild) zu beklagen, zum Beispiel durch Darstellung der näheren umgebenden Bebauung als Baumasse mit Höhenangaben (Traufen und Firste). Weiterhin die fehlende Darstellung der denkmalpflegerischen besonders bedeutsamen Fassadengestaltung Kaiserstraße – Elvis Presley Platz (mit verglasten Loggien?).

Ich rege,an, zum besseren Verständnis der vorgesehenen erheblichen Erhöhung des Bestandsgebäude um 1-2 Geschosse bis zur Färbergasse auf eine Firsthöhe von insgesamt 20,43 m und der 6-geschossigen Neubaumaßnahme ein Baumassenmodel mit umgebender Bebauung herstellen zu lassen.

Bedenken:

Aufstockung des kompletten Bestandsgebäudes um 1-2 Geschosse bis zur Färbergasse mit einer Firsthöhe von ca. 20,43 m.

Baumassengestaltung an der Färbergasse (Bestandsgebäude und Neubau!)

Zulässigkeit von Staffelgeschossen und Flachdächern an allen Seiten der vorgesehenen Baumaßnahme (außer Kaiserstraße?).

Die Beschlussvorschläge und Anmerkungen zu den hier genannten Anregungen und Bedenken sind auf den nachfolgenden Blättern - **Stellungnahme Bürgergruppierung 2 - <u>Ergänzung vom 08.09.19</u>** enthalten

Vorsprung das Neubaukörpers an der Färbergasse gegenüber Schnurgasse 5 um circa 2,5 m gegenüber dem Bestandsbau und gleichzeitig Verzicht auf die Fortführung der überdachten Passage im Erdgeschoss an der Färbergasse zu Gunsten der LKW- und Tiefgaragenzufahrt.

Ausweisung von 6 PKW- Stellplätzen an der Färbergasse und somit Reduzierung der Gehwegfläche auf 1,04 m..
Im Bereich der Volksbank beträgt die Gehwegbreite 2,95 m!.
Fehlende Ausweisung für Radwegeflächen im Bereich Färbergasse.

Mit freundlichen Grüßen

3a) Stellungnahme Bürgergruppierung 2 - Ergänzung vom 08.09.19

- dieser Stellungnahme haben sich 6 weitere Bürger angeschlossen

Stadtbauamt Friedberg
Frau Sabine Brettfeld
Per mail:
Sabine.brettfeld@friedberg-hessen.de

Bebauungsplan Nr. 12, Teil I, 1.Änderung Teil A 08.09.2019

Sehr geehrte Frau Brettfeld,

In Ergänzung zu meinem Schreiben vom 16.08.2019 erhalten Sie meine:

Begründung zum Schreiben vom 16.08.2019:

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nummer 12, Teil 1, Kaiserstraße/ Färbergasse, 1. Änderung Teil A erfolgte zwar ein Satzungsbeschluss durch das Parlament, dieser wurde jedoch nicht veröffentlicht.
Somit ist der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 12 Stadtsanierung, Teil 1, Kaiserstraße/ Färbergasse derzeit rechtskräftig

Da in der Erneuten Offenlage auch nicht nach § 4a Satz 2 BauGB bestimmt wurde, Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teile abzugeben, beziehen sich meine Bedenken und Anregungen auch auf Änderungen gegenüber dem ursprünglichen, derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan und dessen Begründung.

BauGB § 1:
„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.
Sie sollen… …die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln“.

Die vorliegende 1. Änderung des B-Plans Nummer 12 entspricht diesen Forderungen in mehrfacher Hinsicht nicht!

1

1. Sie weicht auch in erheblichem Maße von den **Zielsetzungen des derzeit rechtskräftigen B-Plans** ab, wie sie unter Pkt.4 (Städtebauliche Gestaltung) begründet sind:
„Durch gestalterische und rechtliche Festsetzung soll erreicht werden, dass die jetzt heterogene Bebauung doch noch zu einer Einheit wird, die sich ihrerseits wieder in das Altstadtganze einfügt
Dieses Ziel soll zum Beispiel durch Annäherung der Geschosszahlen oder durch gemeinsame Maßstäblichkeit der Fassaden erreicht werden
Der Erweiterungsbau des Kaufhauses wird durch Abstaffelung der Bauhöhen, Gliederung des Bauvolumens und Materialwahl auf die Umgebung abgestimmt und der Stadtkirche untergeordnet".

Geschosszahl und Ausnutzung:

2. Die vorgesehene Aufstockung des Bestandsgebäudes um 1 Vollgeschoss im Bereich der Kaiserstraße 96 und um 2 (!!!) Vollgeschosse im Bereich der Färbergasse ist städtebaulich nicht vertretbar: (Firsthöhe 20,43 m über Gelände!). Sie beeinträchtigt sehr wohl das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums, den Umgebungsschutz des Kulturdenkmals Stadtkirche mit Stadtkirchenplatz und die umgebende Nachbarbebauung, insbesondere durch Wegfall der Dachlandschaft!

2

Ich rege an, die bisherige Höhenentwicklung des ehemaligen Kaufhauses entsprechend den Festsetzungen des rechtsgültigen B-Plans beizubehalten.

3. Der 6-geschossige terrassierte Neubaukörper an der Färbergasse sprengt mit einer Firsthöhe von ca. 20,43 im Verhältnis zur umgebenden Bebauung jeglichen Maßstab und beeinträchtigt in höchstem Maß das Ortsbild, so wie bereits zuvor beschrieben, insbesondere zu den unmittelbaren Nachbargebäuden Schnurgasse 2 (Central + Novum), Schnurgasse 5 sowie Färbergasse 2 – 4.

Deshalb ist den in der Begründung zur „Erneuten Offenlage" unter Pkt. 5.2 (Schließen der Baulücke) hierzu formulierten Ausführungen zu widersprechen:
„Durch die geplante Höhenstaffelung des Neubaus soll ein architektonischer Übergang zwischen dem ehemaligen Kaufhausgebäude und der angrenzenden Nachbarbebauung erreicht werden. Damit soll auch eine wirksame Abdeckung der angrenzenden unschönen Brandwand erfolgen".
Mit der Notwendigkeit der Abdeckung einer ca. 12 m hohen Brandwand lässt sich eine 20,43 m hohe Baumasse nicht begründen!
Ich verweise auf Pkt. 5c), Satz 3 der **Begründung des derzeit rechtskräftigen B-Plans:.**
„An der Schnurgasse wird die Traufhöhe und die Dachneigung des Erweiterungsbaus Kaufhaus Wieland so festgesetzt, dass dem Belichtungs- und
Blickinteresse des Eigentümers des Grundstücks Kaiserstraße 94 entsprochen wird". Dies gilt sinngemäß auch für die Eigentümer Schnurgasse 2!

3

Ich rege an, die Geschosszahl des Neubaukörpers auf Z =2-3 zu reduzieren und die Traufhöhe der gegenüberliegenden Bebauungen in der Schnurgasse anzupassen:

- Stellungnahme Bürgergruppierung 2, 16.8.19/ 08.09.19

1

Anmerkung zu 1)
Auf dieses Thema wurde bereits in der Begründung zum bereits beschlossenen Teil B dieses Bebauungsplans eingegangen. Unter Punkt 6.1 b) der Begründung heißt es dazu:
*„Im bisherigen Bebauungsplan wurden eine „Annäherung der Geschosszahlen" und eine „gemeinsame Maßstäblichkeit der Fassaden" angestrebt. Daraus folgend wurde entlang der Kaiserstraße sowie teilweise entlang der Haagstraße eine **zwingende** Viergeschossigkeit festgesetzt. Mehrere Gebäude in diesem Bereich sind derzeit nur zweigeschossig. Die Kaiserstraße und auch die Haagstraße sind durch eine heterogene Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudehöhen und –breiten geprägt. Eine zwingende Vereinheitlichung bezüglich der Gebäudehöhe ist im Bebauungsplan nicht mehr vorgesehen; die bisher zulässige Geschossigkeit bleibt als Höchstmaß erhalten."*

Das ehemalige Kaufhausgebäude soll gem. vorliegender Bebauungsplanänderung bezüglich der Bauhöhe und der Gliederung des Bauvolumens unverändert bleiben. Der geplante Neubau wurde bezüglich der Höhe und der Dachgestaltung mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt und ordnet sich dem ehemaligen Kaufhausgebäude und der Stadtkirche unter.

2

Thema: Geschosszahl und Ausnutzung

Beschlussvorschlag zu 2):
Die Anregung wird berücksichtigt.
Eine Erhöhung des ehemaligen Kaufhausgebäudes ist nicht mehr vorgesehen und nicht zulässig.

Beschlussvorschlag zu 3):
Die Anregung wird teilweise berücksichtigt, indem die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für den Neubau auf max. 3 Vollgeschosse und die zulässige Firsthöhe um 1,5 m gegenüber der vorherigen Planung reduziert wird. Somit darf das Dachgeschoss rechnerisch kein Vollgeschoss sein.

Anmerkung:
Für den Neubau ist eine Dachgestaltung mit einem Flachdach nicht mehr vorgesehen. Der Neubau soll durch die Festlegung einer maximalen Außenwandhöhe, die 1,80 m unterhalb der Außenwandhöhe des angrenzenden ehem. Kaufhausgebäudes sowie eine maximale Firsthöhe die 1,50 m unterhalb der Firsthöhe des ehem. Kaufhausgebäudes liegt, einen harmonischen Übergang zum niedrigeren Gebäude Schnurgasse 2 bilden. Eine Angleichung an die Trauf- und Firsthöhe der Schnurgasse 2 ist **nicht** vorgesehen.

3

Art der Nutzung

4. Die Zielsetzung der 1. Änderung des B–Plans, in Ergänzung zur gewerblichen Nutzung auch eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen in der Innenstadt zu ermöglichen, entspricht öffentlichem und politischem Konsens und findet sich auch in den Festsetzungen und der Begründung für die umgebenden Mischgebiete das rechtsgültigen B–Plans. Hierzu dient auch die neue Gebietskategorie "Urbanes Wohnen" mit dem Ziel einer Nutzungsmischung Gewerbe / Wohnen..

Die rechtssichere Umsetzung ist jedoch im Änderungsentwurf in keiner Weise gewährleistet, da aufgrund der derzeitigen Festsetzungen auch eine Nicht-Wohnnutzung in **allen** Geschossen möglich ist.
Es fehlen die notwendigen Festsetzungen nach §6a(4) BauNVO für die Gebietskategorie "Urbanes Wohnen" und§7(4)BauNVO für die Gebietskategorie "Kerngebiet", nach denen in bestimmten Geschossen nur Wohnungen zulässig sind oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

4 Ich rege an, sowohl im MK- als auch MU-Gebiet diese Festsetzungsmöglichkeiten anzuwenden, um die Stadt Friedberg vor einer nicht beabsichtigten Planung bzw. Nutzung zu schützen.
"

5 5. Die im Plankonzept des Investors dargestellten Wohnungsgrundrisse entsprechen teilweise nicht BauGB §1(6) Pkt.1 bezüglich der
allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn – und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn und Arbeitsbevölkerung.
(Schlafräume mit Fenstern direkt an öffentlich zugänglichen Fluren).

Erschliessung und Verkehr

BauGB§ 1(6) Pkt.9:
„***Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung"***
werden im Änderungsentwurf nicht berücksichtigt:

6. Die Sicherheit von Radfahrern, Fußgängern und Personen mit eingeschränkter Mobilität ist im Bereich Färbergasse – Ecke Schnurgasse gefährdet durch:

a.) Verzicht auf Fortsetzung des im rechtsgültigen B-Plan ausgewiesenen Arkadengangs (Ecke Färbergasse / Schnurgasse)
b.)- Ausweisung von sechs (öffentlichen?) Pkw Stellplätzen im Bereich der überdachten Arkaden
c.) Reduzierung der nutzbaren Gehwegbreite auf 1,05 m wegen der vorgenannten Stellplätze. Die Gehwegbreite auf der gegenüberliegenden Straßenseite beträgt ebenfalls nur 0,80 m
d.) Ein- und Ausparkvorgänge der vorgenannten PKW-Stellplätze, der Tiefgarage

Thema: Art der Nutzung

<u>Beschlussvorschlag zu 4)</u>

4 Die Anregung wird <u>nicht</u> berücksichtigt.
<u>Begründung:</u> Ziel der Planung ist es, zur Stärkung der Einzelhandelsstruktur auf der Kaiserstraße eine Nutzung für den Einzelhandel bis zum 1. Obergeschoss zu erhalten.

5 Ab dem 2. Obergeschoss sollen die Festsetzungen eine Flexibilität bei der Nutzung der einzelnen Geschosse ermöglichen, um längere Leerstände zu vermeiden. Die Wohnnutzung stellt dabei nur eine Nutzungsmöglichkeit dar.
Auch für den Neubau (Urbanes Gebiet) sind im Bebauungsplan keine Vorgaben geplant, dass in bestimmten Geschossen nur Wohnungen zulässig sein sollen. Eine Durchmischung muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

<u>Anmerkung zu 5):</u>
Detaillierte Wohnungsgrundrisse sind im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen und zu prüfen. § 1 (6) Pkt. 1 BauGB bezieht sich im Wesentlichen auf das im Bebauungsplan zu regelnde Art und Maß der baulichen Nutzung, nicht aber auf die konkrete Grundrissgestaltung.

sowie des Anlieferverkehrs
e.) Die Schleppkurve des Anlieferfahrzeuges beansprucht trotz geringer Abmessung (L= 8,00 m) die gegenüberliegende Gehwegfläche.

6 Ich rege an, für die Zufahrt zu Tiefgarage und Andienungshof eine generelle Alternative zu suchen oder diese zumindest auf die Flucht der Erdgeschossfassade zurückzunehmen (und somit den Arkadengang in der Färbergasse zu erhalten), auf der privaten Grundstücksfläche an der Färbergasse zu Lasten der PKW-Stellplätze einen breiteren Gehweg öffentlich-rechtlich zu sichern und Fahrradstellplätze unmittelbar am Eingangsbereich der Einzelhandelsfläche Erdgeschoss vorzusehen.

Zur Vermeidung von zusätzlichem öffentlichen Park Suchverkehr ist die Nutzung der Tiefgarage auf private Nutzergruppen einzuschränken.
Der gegenläufige Fahrradverkehr im Richtungsverkehr Färbergasse ist zu berücksichtigen (Fahrbahnbreite 4,10 m!).

Gestaltung / Baukultur

7 Die ortsbildprägenden Gebäude in der Kaiserstraße und Altstadt bestehen aus maximal 3-geschossigen Häusern mit unterschiedlichen Dachformen.
Die Umgestaltung einer Baustruktur zur Anpassung an heutige Nutzungsanforderung rechtfertigt nicht die vorgeschlagene erhebliche Erhöhung der Baumasse und Gebäudeansichten auf 5-6 Vollgeschosse. Sie ist städtebaulich und gestalterisch **nicht** "vertretbar":

7.) Die unter Punkt 6.2. Der Begründung erläuterten und leider nur in einer Ansichtsdarstellung erkennbaren Gestaltungselemente (generelle Flachdachlösung und Anwendung des Prinzips "Staffelgeschosse") dienen zwar der Einhaltung der Abstandsflächen nach HBO, missachten jedoch die Belichtungs-, Besonnungs-, und Blickinteressen der umgebenden Bebauung und deren Bewohner.

Sie dienen in keiner Weise dazu,
die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (BauGB §1(5).

8 8.) In der vorgelegten Ansichtszeichnung fehlt in Abweichung der Darstellung der 1. Offenlage die Darstellung der umgebenden Bebauung in Färbergasse, Schnurgasse und Kaiserstraße in Umriss und Höhenentwicklung (First + Traufe!).
Auf die Ansichtszeichnung Schnurgasse zur Verdeutlichung der 6-geschossigen Baumasse wurde im Gegensatz zur 1. Offenlage gänzlich verzichtet.
Es fehlt eine Dachaufsicht mit Darstellung der gestaffelten Rücksprünge oder ein Massenmodell.
Nicht nur den unmittelbaren Nachbarn, den Eigentümern des Geltungsbereiches B des Plangebietes , sondern der gesamten Öffentlichkeit wird daher die Möglichkeit genommen, die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf der städtebauliche Umfeld zu erkennen und zu bewerten.
Die Erneute Offenlage entspricht deshalb nicht den Erfordernissen des BauGB § 2a Pkt.1 und §3(1).

Thema: Erschließung und Verkehr

6 **Beschlussvorschlag zu 6):**
Die Anregung wird berücksichtigt,
- indem die Bauflucht des Neubaus (Baulinie-EG/Baugrenze-OG) analog der angrenzenden Bebauung im MK von der öffentlichen Verkehrsfläche (Färbergasse) um 2,50 m zurückgesetzt wird
- indem am Gebäude Kaiserstraße 96 im rückwärtigen Bereich an der Färbergasse ein **Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit** festgesetzt wird; Fahrradabstellplätze sind hier zulässig.

Anmerkung:
Eine Tiefgarage ist in der überarbeiteten Planung nicht mehr vorgesehen.

Thema: Gestaltung/ Baukultur:

7 **Anmerkung zu 7):**
Die Planung ermöglicht keine Erhöhung des ehemaligen Kaufhausgebäudes.
Die festgesetzten zulässigen Außenwand- und Firsthöhen entsprechen dem baulichen Bestand.

Für den Neubau ist eine Dachgestaltung mit einem Flachdach nicht mehr vorgesehen.

8 **Anmerkung zu 8):**
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für die anstehende 3. Offenlage der Planung wird seitens des Architekten des Investors ein Modell erarbeitet und vorgelegt.

9	Ich rege an, die Auswirkungen des vorgelegten Entwurfs und der Festsetzungen auf das städtebauliche Umfeld hinsichtlich Baumasse und Höhenentwicklung zu überprüfen und die Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung, und dem Ortsbild der Friedberger Altstadt förderlichen Gestaltung über einen "Städtebaulichen Vertrag" zu sichern, in dem nicht nur Nutzung und Gestaltung, sondern auch die zeitliche Umsetzung vor Satzungsbeschluss sichergestellt werden kann. Mit freundlichen Grüßen	9	**Beschlussvorschlag zu 9):** • Der Anregung, die Auswirkungen des vorgelegten Entwurfs und der Festsetzungen auf das städtebauliche Umfeld zu überprüfen wird gefolgt, indem die Planung hinsichtlich geplanter Baumasse und Höhenentwicklung überarbeitet und reduziert wird. • Die Anregung, diese Ziele durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern, wird geprüft. .