Beschlussvorlage

-öffentlich-

Drucksachen-Nr. 26-31/V/0277

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen
60 / 60/1

Friedberg, den 21.10.2026

Beratungsfolge	Beratungsaktion
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	zur Entscheidung
Ortsbeirat des Stadtteils Kernstadt	zur Kenntnis
Ausschuss für Stadt- und Wirtschaftsentwicklung	zur Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	zur Entscheidung

Titel:

Neufassung der Satzung über die Gestaltung von baulichen Anlagen in der Altstadt Friedberg (Hessen)

Beschlussentwurf:

Der vorliegende Entwurf der Satzung über die Gestaltung von baulichen Anlagen in der Altstadt Friedberg (Hessen) wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Die Erfahrungen mit der bestehenden Satzung über die Gestaltung von baulichen Anlagen in der Altstadt Friedberg von 2017 geben Anlass zur vorliegenden Änderung dieser Satzung. Die vorgenommenen Änderungen dienen vor allem der Klarstellung der Vorgaben der Satzung. Zusätzlich sind einige Festsetzungen verändert worden, da die Praxis zeigt, dass die alte Fassung noch nicht vollends die Anziehungskraft und Attraktivität der Kaiserstraße sowie des Altstadtbereiches verbessern konnte. Einige Regelungen wurden auch gelockert und den Anforderungen und Entwicklungen des Marktes angepasst. Dies allerdings stets unter Beachtung der Grundsätze der Satzung, die die baugeschichtliche Bedeutung des Altstadtbereiches bewahren und gleichzeitig eine zeitgemäße Erscheinung bei vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten erreichen soll. Darüber hinaus erfordert die aktuelle Gesetzgebung vor allem hinsichtlich der energetischen Anforderungen an Gebäude eine zeitnahe Anpassung und Erweiterung der Satzung, um auch weiterhin die baugeschichtliche Bedeutung des Stadt- und Straßenbildes entlang der Kaiserstraße sowie im Altstadtstadtbereich von Friedberg bewahren zu können.

Speziell an der Kaiserstraße besteht aufgrund ihrer Bedeutung als historischer „Straßenmarkt“ und heutiger „Einkaufsmeile“, der Vielzahl der vorhandenen Geschäfte und den damit verbundenen Bedürfnissen nach Außendarstellung, weiterhin die Notwendigkeit einer gestalterischen Ordnung und Steuerung entsprechend dem Ziel der Erhaltung und zeitgemäßen Fortentwicklung des historischen Charakters der Kaiserstraße.

Der angrenzende mittelalterliche Stadtkern ist mit zahlreichen herausragenden Gebäuden und seinen historischen Straßenzügen besonders erhaltenswert, sodass auch hier eine Regulierung von baulichen Anlagen der Außendarstellung im besonderen öffentlichen Interesse ist.

Durch die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen im räumlichen und sachlichen Geltungsbereich dieser Satzung soll der historische Charakter des vorhandenen Straßen- und Stadtbildes erhalten bzw. wiederhergestellt, aber auch unter Berücksichtigung heutiger Gegebenheiten behutsam weiterentwickelt werden. Das berechtigte Interesse der Gewerbetreibenden, auf sich aufmerksam zu machen, fließt nunmehr für unterschiedliche Anforderungen in den Satzungsinhalt ein.

Bestehende genehmigte bauliche Anlagen oder zulässige genehmigungsfreie Anlagen, die vor der Rechtsverbindlichkeit der Neufassung oder sogar vor Rechtsverbindlichkeit der 2017 beschlossenen ersten Gestaltungssatzung errichtet worden sind, genießen weiterhin per Gesetz Bestandsschutz. Weitere Regelungen diesbezüglich in der Satzung erübrigen sich insofern. Dadurch können auch keine Abbruchgebote und keine Veränderungsgebote für rechtmäßig errichtete und betriebene bauliche Anlagen in die Satzung aufgenommen werden – dies würde dem Bestandsschutz widersprechen. Nur bei Nutzungsaufgabe oder Neugestaltung der Anlagen ist die neue Satzung anzuwenden. Es bedarf folglich auch keiner Übergangsregelungen. Die Satzung ist gemäß § 17 nach Beschlussfassung und öffentlicher Bekanntmachung auf neue Anlagen anzuwenden.

Sollten nach Rechtsverbindlichkeit der Satzungsänderung Anlagen errichtet werden, die nicht dieser Satzung entsprechen, können rechtliche Schritte eingeleitet werden.

<u>Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich der Satzung</u>

Der **räumliche Geltungsbereich** der Satzung wird gegenüber der Gestaltungssatzung von 2017 nicht verändert.

Der **sachliche Geltungsbereich** der Satzung wird weiterhin beschränkt auf zusätzliche bauliche Anlagen an den Gebäuden, die der Außenwerbung dienen oder deren Außenwirkung verändern und damit erheblichen Einfluss auf die Gestaltung der Außenfassaden der Gebäude und ihrer Wirkung auf den öffentlichen Raum haben.

Neu aufgenommen in den Regelungskatalog wurden:

- Schaukästen,
- Solaranlagen und
- Wärmepumpen

Demgegenüber wird die Gestaltung fester Gebäudebestandteile, wie die der Dächer, Fenster, Außenputze weiterhin nicht geregelt. Hier greifen nach wie vor für die meisten Gebäude des Geltungsbereiches denkmalschutzrechtliche Regelungen je nach Schutzstatus (denkmalgeschützte Gesamtanlagen oder Einzelkulturdenkmal). Eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zum Inhalt der Satzung fand zudem statt.

Darüber hinaus wurde die Satzung einer rechtlichen Prüfung durch den Hessischen Städte- und Gemeindebund (HSGB) unterzogen.
Zudem ist die Erstellung einer Gestaltungsfibel zur niederschwelligen Kommunikation der Inhalte der Satzung geplant.

Die Anlagen zur Beschlussvorlage sind:
- Entwurf der Neufassung der Gestaltungssatzung sowie
- Synopse zur Neufassung der Gestaltungssatzung unter Hervorhebung der Änderungen (grün: neu aufgenommen bzw. rot: entfallend) mit Begründung der einzelnen geänderten Regelungen.

Um die Satzung zur Rechtsverbindlichkeit zu führen, erfolgt deren Bekanntgabe durch Bereitstellung auf der Internetseite der Stadt Friedberg. Die Satzung wird am Tag nach der Veröffentlichung der Bekanntmachung

rechtsverbindlich und kann ab diesem Datum auf der Homepage der Stadt Friedberg heruntergeladen oder lokal im Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen eingesehen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

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):
1. Entwurf Neufassung der Gestaltungssatzung
2. Synopse Neufasssung Gestaltungssatzung

i.V. Christine Diegel
Erste Stadträtin

Tobias Brandt
Amtsleitung