

Stadt Friedberg (Hessen)

Bebauungsplan Nr. 88 “Einfacher Bebauungsplan Kernstadt, 1. Änderung”

Begründung

Planstand 29.07.2025

Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Große Klostersgasse 6

61169 Friedberg (Hessen)

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis.....	3
2.	Planungsziele	4
	<i>2.1 Die Verhinderung und Eindämmung des Trading- Down-Effektes auf der Kaiserstraße.</i>	<i>4</i>
	<i>2.2 Erhalt des Zentralen Versorgungsbereiches</i>	<i>4</i>
	<i>2.3 Erhaltung der Funktion der Stadt Friedberg als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums.....</i>	<i>4</i>
3.	Rechtsgrundlagen, Verfahrensstand und Beteiligungen.....	5
4.	Übergeordnete Planungen	5
	<i>4.1 Flächennutzungsplan.....</i>	<i>5</i>
	<i>4.2 Der Zentrale Versorgungsbereich</i>	<i>6</i>
5	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	7
6	Bestandsbeschreibung.....	11
	<i>6.1 Nutzungsstruktur</i>	<i>11</i>
	<i>6.1.1 Touristische Nutzungen</i>	<i>11</i>
	<i>6.1.2 Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie</i>	<i>11</i>
	<i>6.1.3 Wohnnutzungen</i>	<i>13</i>
	<i>6.2 Leerstand (Einzelhandel).....</i>	<i>13</i>
	<i>6.3 Vorhandene „nicht zulässige“ Nutzungen (Bestandsschutz)</i>	<i>13</i>
	<i>6.4 Verkehr</i>	<i>14</i>
	<i>6.5 Naturschutzrechtliche Belange.....</i>	<i>14</i>
	<i>6.6 Weitere Mittel der Verwaltung um den Standort zu sichern:</i>	<i>14</i>
	<i>6.7 Festsetzung eines Baugebietstypus nach BauNVO</i>	<i>15</i>
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
	<i>7.1 Feinsteuerung des Einzelhandels nach § 1 Abs. 9 BauNVO</i>	<i>16</i>
	<i>7.2 Leitsätze aus den Rechtssprechungen</i>	<i>17</i>
	<i>7.3 Art der baulichen Nutzung.....</i>	<i>18</i>
8	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	24
	<i>8.1 Nachrichtliche Übernahmen</i>	<i>24</i>
	<i>8.2 Hinweise</i>	<i>24</i>

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1) Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (Blau) und Geltungsbereich des Bestandsbebauungsplanes (Rot)	6
Abbildung 2) Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 88	7
Abbildung 3) Geltungsbereich der 1. Änderung mit blauer Linie (Quelle: Eigene Darstellung)	8
Abbildung 4) Städtebauliche Abgrenzungen (Quelle: eigene Darstellung)	9
Abbildung 5) Sortimentenliste des Regionalen Flächennutzungsplanes, Quelle Regionalplan Südhessen 2010.....	12

1. Planungserfordernis

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 88 "Einfacher Bebauungsplan Kernstadt, 1. Änderung" regelt in dem östlichen Altstadtbereich von Friedberg, sowie im Bereich der nördlichen Kaiserstraße und um den Konrad-Adenauer-Platz die planungsrechtlich zulässige Nutzung.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt“ (Rechtskraft: 20.09.2014) schließt bereits folgende Nutzungen aus:

- Vergnügungsstätten
- Bordelle, bordellartige Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution
- Sexshops
- Wettbüros

Die Feinsteuerung soll nun weiter qualifiziert werden, um den Einzelhandel und Gewerbebetriebe zu stärken. Das Ziel ist insgesamt die Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) mit der grundlegenden Aufgabe, die Versorgung im Rahmen der zentralörtlichen Funktion für die Bevölkerung zu garantieren. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

- die bestehenden Veränderungsansprüche an die Nutzungsstruktur – insbesondere im Bereich des Einzelhandels und Gewerbebetreibenden – derart zu steuern, dass die Mischung aus kernstadtrelevanten Funktionen (zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Dienstleistungen, kulturelle Einrichtungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften) und der Wohnnutzung in ihrer Substanz gesichert und gestärkt werden;
- die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Sinne einer attraktiven Innenstadt zu steuern;
- den Trading-Down-Prozess der Innenstadt und den Funktionsverlust der Innenstadt, bzw. des zentralen Versorgungsbereiches zu stoppen.

Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die stetige Zunahme von Betrieben, welche für die Breite der Bevölkerung keine attraktive Nutzung darstellt und nicht der Versorgung der Bevölkerung im Sinne des zentralen Versorgungsbereichs dient. Die Entwicklung durch die Ansiedlung von Wettbüros, Call-shops, Automaten-Kiosken etc. führt zu einer Verdrängung von Einzelhandelsbetrieben. Dies führt zum Attraktivitätsverlust der Innenstadt und somit zu einem geringeren Kundenstrom, was wiederum eine Zunahme von Leerstand und „Mindernutzungen“ zur Folge hat (Trading-Down-Prozess).

Einem Verlust der Versorgungsfunktion mit einem vielfältigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot soll entgegengewirkt werden. Insbesondere im Bereich der Kaiserstraße, welche als Handelsstraße ihre Ursprünge im Mittelalter hat, kommt der Funktionsverlust einem Attraktivitätsverlust der Stadt Friedberg insgesamt gleich.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Funktion der Kernstadt im Sinne eines ZVB gewährleistet und zugleich die bedeutsame Funktion des Handels gestärkt werden. Der Bebauungsplan trägt damit den stadträumlichen und stadtstrukturellen Entwicklungserfordernissen Rechnung: Er kommt der Verantwortung gegenüber den Versorgungsbedürfnissen der Bevölkerung und der Verpflichtung einer gegenüber Mensch und Natur verträglichen Innenentwicklung ("Stadt der kurzen Wege") nach, ohne die gewerblichen Ansprüche an ein Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums und hoher touristischer Bedeutung zu verkennen.

Die Erforderlichkeit der Planung ergibt sich somit aus den Aufgabenbereichen, wie sie im Baugesetzbuch unter § 1 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 8a BauGB definiert werden. Im Absatz 6 werden Themenfelder aufgezeigt, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Darunter auch Nr. 4 „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ und unter Nr. 8a „die Belange der Wirtschaft, auch Ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“.

2. Planungsziele

2.1 Die Verhinderung und Eindämmung des Trading- Down-Effektes auf der Kaiserstraße.

Der Trading-Down-Effekt hat im Bereich der Kaiserstraße und östlichen Altstadt bereits eingesetzt und führt zur Verdrängung vielfältiger Waren- und Dienstleistungsangeboten. Insbesondere nach Nutzungsaufgaben von Ladengeschäften ist die Ansiedlung von Wettbüros und Wettannahmestellen zu konstatieren. Um den Trading-Down-Effekt einzudämmen sollen bestimmte Nutzungen bauplanungsrechtlich ausgeschlossen werden die diesen Effekt auslösen oder weiter befeuern.

2.2 Erhalt des Zentralen Versorgungsbereiches

Die sich häufende Schließung inhabergeführter Fachgeschäfte zeigt, dass die Funktionserfüllung nicht mehr gewährleistet ist, sofern nicht eine Gegensteuerung erfolgt. Die Sortimentenvielfalt soll erhalten werden, um der (über-)örtlichen Bevölkerung eine adäquate Versorgung zu bieten, welche über die Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs hinausgeht. Die vielfältigen Funktionen des zentralen Versorgungsbereiches müssen daher erhalten werden. Dazu sollen Nutzungen ausgeschlossen werden, welche den Kundenstrom schmälern, oder gar abreißen lassen.

2.3 Erhaltung der Funktion der Stadt Friedberg als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums

Zum höheren spezialisierten Bedarf gehören neben Bildungsstätten, Sportstadien, Großkrankenhäusern, Theatern, Banken, Kaufhäusern insbesondere auch spezialisierte und hoch qualifizierte Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen. Letzteres zu erhalten ist explizit Aufgabe dieses Bebauungsplans – jedoch nur ein einziger (wichtiger) Baustein einer integrierten Innenstadtplanung und mittelzentralen Funktionen zu erhalten. Ziel ist es, die Synergieeffekte aller Bausteine zu nutzen, um eine starke Innenstadt zu entwickeln. Wichtige Einrichtungen eines Mittelzentrums, welche nicht zu den „Pflichtaufgaben“ der Kommune gehören (Bibliotheken, Theater, Banken, ÖPNV) und teilweise auch nicht von der Stadt selbst betrieben werden, sind abhängig von einer funktionierenden Innenstadt mit entsprechender Kundenfrequenz. Ist die Auslastung nicht gegeben, kann das Wegbrechen dieser Einrichtungen drohen. Die Grundsätze der Raumordnung, bestimmte Leistungen an einigen Orten zu bündeln (zentrale-Orte-System), werden ohne ein Gegensteuern nur noch begrenzt anwendbar sein.

3. Rechtsgrundlagen, Verfahrensstand und Beteiligungen

Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt, 1. Änderung“ wurde entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023, Nr. 394), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176).

Der Bebauungsplan Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt“ wurde 20.09.2014 rechtskräftig.

Am 14.07.2022 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt“ gefasst und eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich beschlossen (Drucksachen Nr. 21-26 / 0449). Am 12.12.2024 wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung die bestehende Veränderungssperre um zwei Jahre verlängert (Drucksachen-Nr. 21-26/1253).

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden. Dies setzt voraus, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies ist vorliegend der Fall, da die Auswirkung der Planung dem Bebauungsplan insgesamt zu Grunde liegende Konzeption nicht in Frage stellt. Die Änderung des Bebauungsplanes dient nicht in erster Linie der Schaffung von Baurecht, sondern hat bestandssichernde Funktionen. Es entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen und Belange des Habitat- oder Vogelschutzes bleiben unberührt.

4. Übergeordnete Planungen

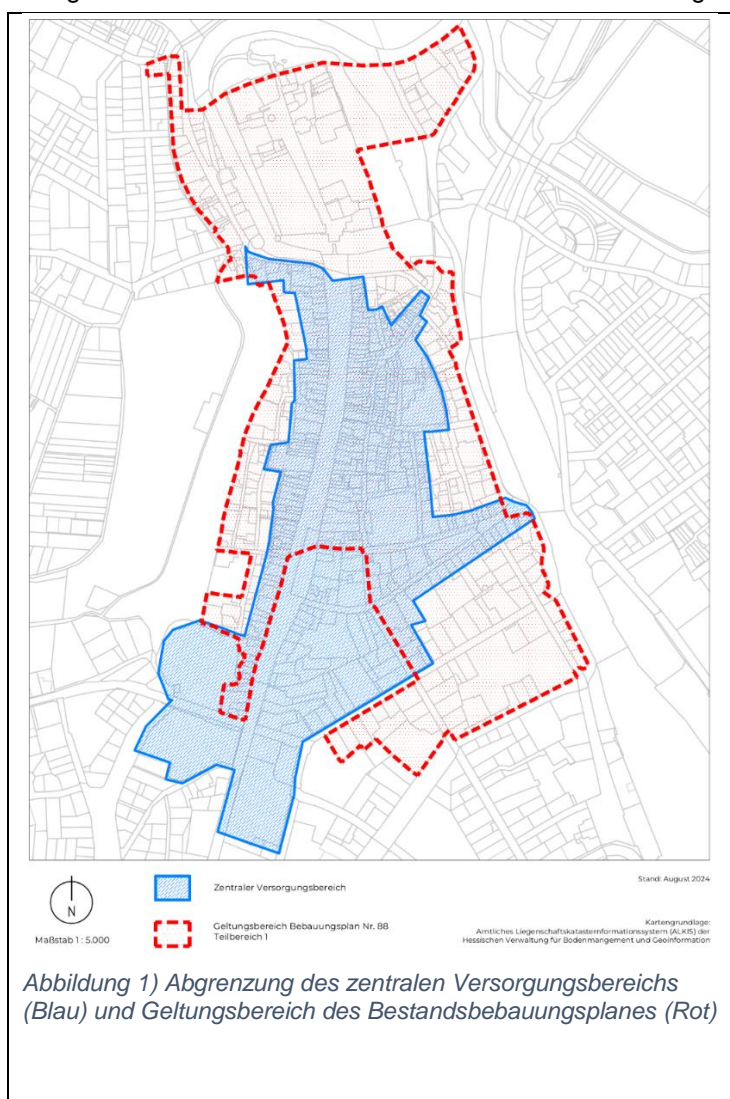
4.1 Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan, rechtskräftig seit Oktober 2011, beinhaltet ein Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Das Entwicklungskonzept soll als „Regionales Einzelhandelskonzept“ die Ansiedlung von regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben auf kommunaler Ebene steuern. Ziel ist unter anderem der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, durch Regelungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Regelung von großflächigem Einzelhandel ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans, jedoch soll auf den im Konzept definierten zentralen Versorgungsbereich für die Stadt Friedberg Bezug genommen werden. Der zentrale Versorgungsbereich soll im Sinne des Einzelhandelskonzepts zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung und zum Erhalt eines attraktiven Einzelhandels in Innenstädten mittels dieser Planung entwickelt und geschützt werden.

4.2 Der Zentrale Versorgungsbereich

Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) sind definiert als lokal abgegrenzte Bereiche, in denen Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt sind oder werden sollen. Zu den Einrichtungen der Daseinsvorsorge zählen neben den Angeboten aus öffentlicher Hand auch Einrichtungen die der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen sowie wiederkehrenden Bedarfes dienen.

ZVBs werden auf Ebene der Raumplanung festgelegt und durch den Flächennutzungsplan, im Zusammenspiel mit Regionalplänen, ausgewiesen. Da die Ausweisung eines ZVBs an bestimmte Kriterien geknüpft ist (Erreichbarkeit, Agglomerationsvorteile, Menge der Bedarfsbevölkerung) kann eine Kommune nur sehr bedingt auf die Ausweisung eines ZVBs hinwirken. Da Friedberg als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums eingestuft wird, erfüllt es diese Kriterien, und verfügt über einen räumlich definierten ZVB. Die Bedeutung eines ZVBs ist derart relevant für Stadt und



Bevölkerung, dass das Baugesetzbuch zum Erhalt und zur Entwicklung der ZVB beiträgt, indem es diesen unter besonderen Schutz stellt, bzw. Instrumente zum Schutz dieser Bereiche zulässt, welche auf kommunaler Ebene zu erarbeiten sind. (siehe dazu § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB / § 9 Abs. 2a BauGB / § 34 Abs. 3 BauGB). Der Schutz des ausgewiesenen ZVBs im Bereich der Kaiserstraße bildet daher auch die wesentliche Grundlage für den Ausschluss bestimmter Geschäftsarten nach § 1 Abs. 9 BauNVO. Die dafür notwendigen „besonderen städtebaulichen Gründe“, die es zur Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO benötigt, ergeben sich aus dem Schutzziel dieses Versorgungsbereiches. Der Ausschluss bestimmter Geschäftsarten nach § 1 Abs. 9 BauNVO soll in den folgenden Kapiteln weiter erläutert werden.

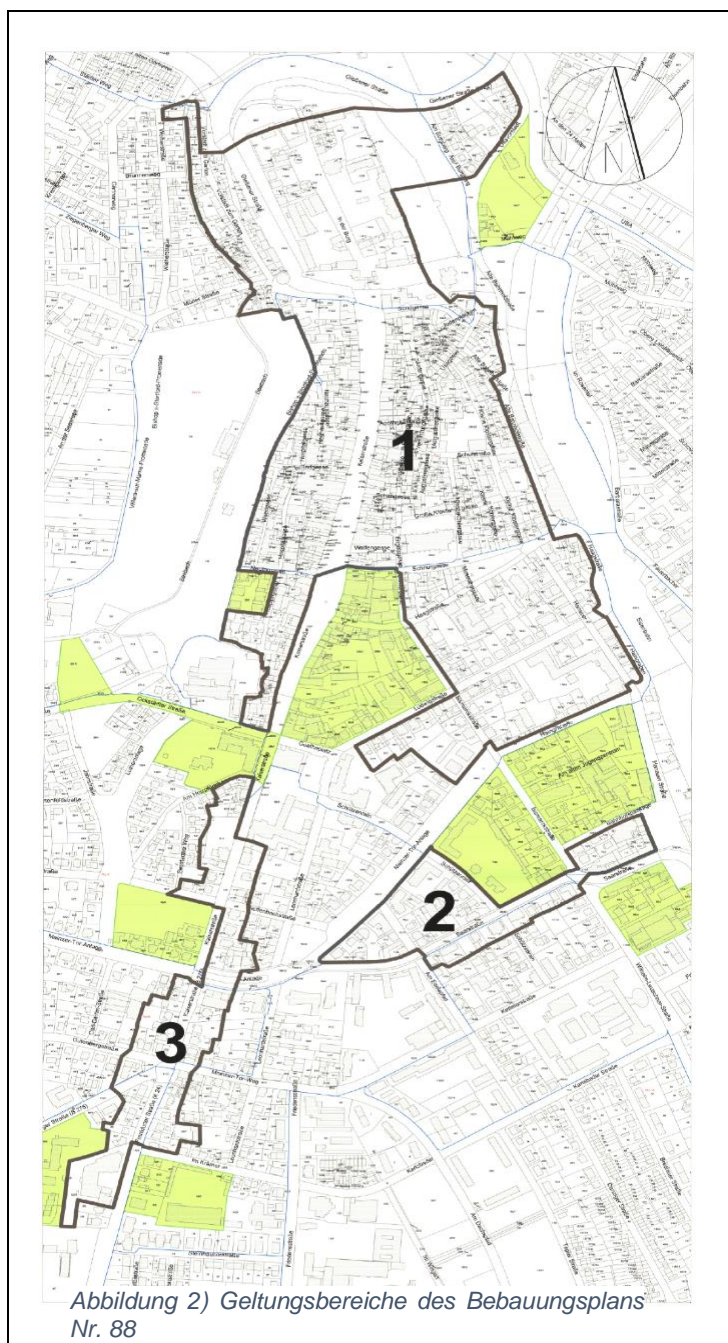
In der Abbildung 1 findet sich der Umgriff des ZVB, wie er durch den Regionalen Flächennutzungsplan definiert wurde. Mit der roten Strich-Linie wird der Geltungsbereich 1 des Bestands-Bebauungsplanes dargestellt.

5 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Das ca. 14,1 ha große Plangebiet umfasst weite Teile der historischen Altstadt, Kaiserstraße und das Gebiet um den Konrad-Adenauer-Platz und die Hanauer Straße in der Friedberger Kernstadt.

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 88 ist in drei Teilbereiche untergliedert (vgl. Abb. 2).

Abgrenzung des Bestandsbebauungsplanes in 3 Teilbereiche



Der Teilbereich 1 bildet flächenmäßig den größten Teilbereich und umfasst in west-östlicher Ausdehnung das Gebiet zwischen „Alte Bahnhofstraße“ und der Seewiese und in nord-südlicher Ausdehnung den Bereich der historischen Burganlage mit der Straße „Vorstadt zum Garten“ bis zur Straße „Haingraben“ und der Ockstädter Straße.

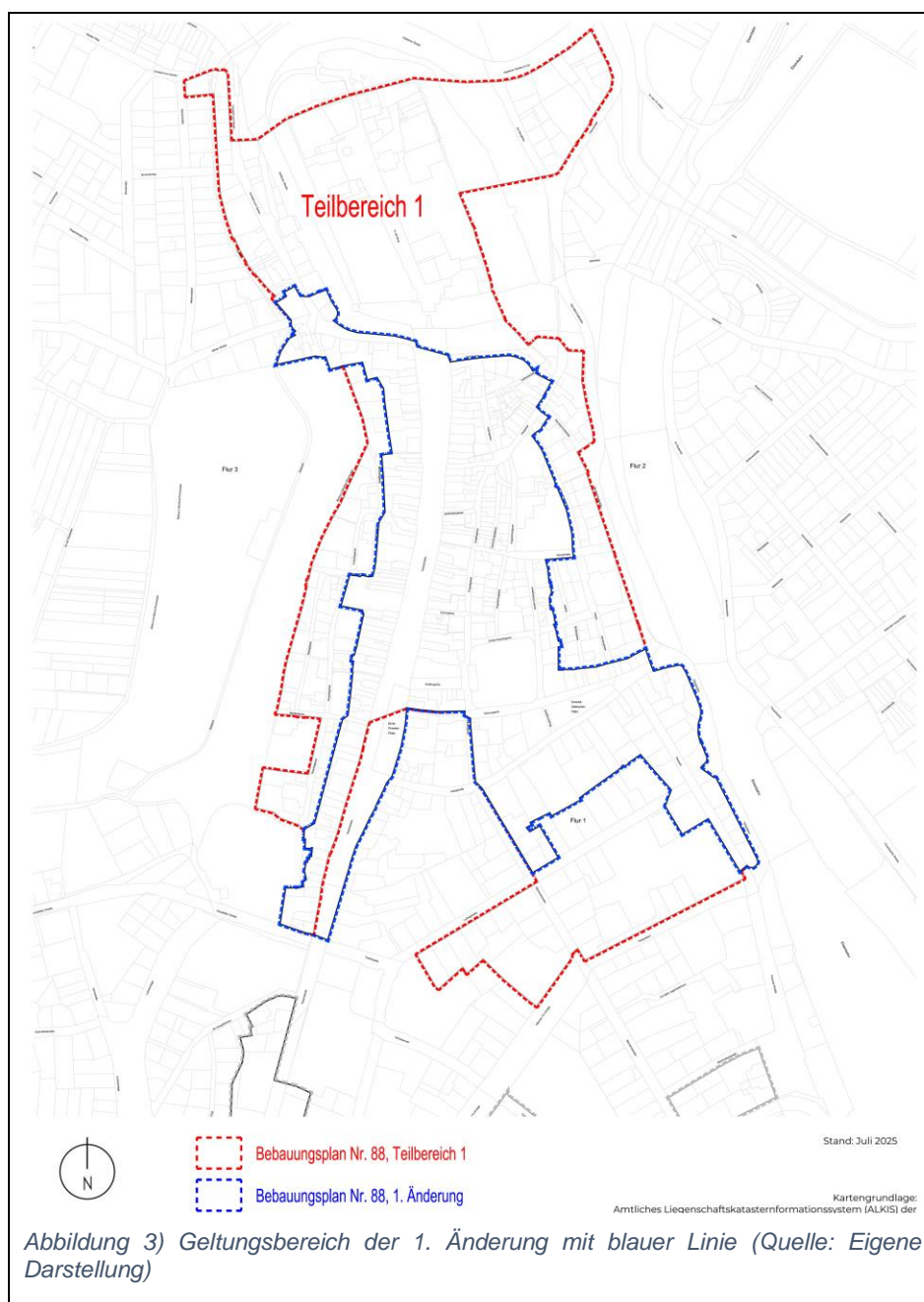
Die Teilbereiche 2 und 3 umfassen weitere wesentliche Geschäftsbereiche in der Kernstadt. In diesen drei Teilbereichen ist insgesamt die Agglomeration von Ladengeschäften und Dienstleistungen im Stadtgebiet am stärksten ausgeprägt. Die Teilbereiche 2 und 3 bleiben von der Änderung jedoch unberührt. Zur Verdeutlichung zeigt die Abbildung 2 die drei Geltungsbereiche im Stadtraum. Grün eingefärbt sind andere rechtskräftige Bebauungspläne die an den Bebauungsplan Nr. 88 unmittelbar angrenzen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst nicht den kompletten Teilbereich 1 des ursprünglichen Bebauungsplanes, sondern spart einige Bereiche der Wohnbebauung

und das Gelände des örtlichen Energieversorgers (OVAG) aus. Siehe zur Verdeutlichung Abbildung 3.

Der Geltungsbereich innerhalb des Teilbereiches 1

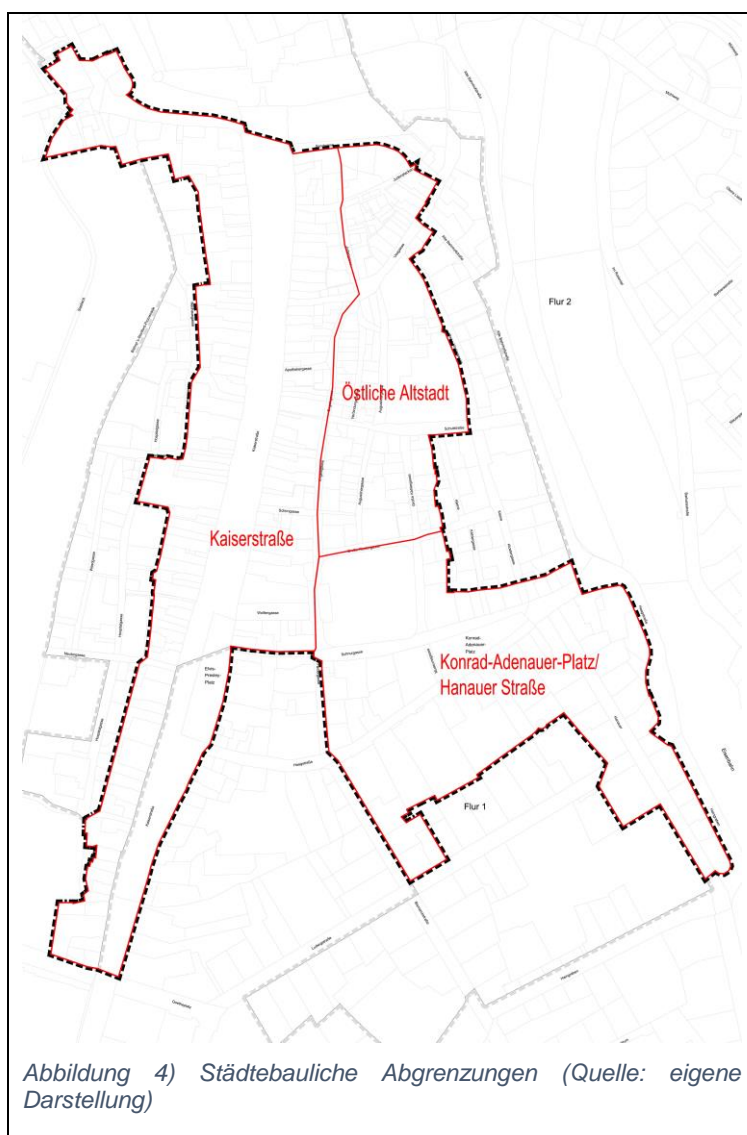
Der Zentrale Versorgungsbereich (ZVB), welcher durch die angestrebte Bauleitplanung gestärkt und geschützt werden soll, erstreckt sich ausschließlich auf den Teilbereich 1, sowie weitere Flächen, welche in die Geltungsbereiche der oben genannten angrenzenden Bebauungspläne fallen. Die neu zu fassenden Festsetzungen beziehen sich daher ausschließlich auf den Teilbereich 1 des Bebauungsplanes und orientieren sich stark an den Grenzen des ZVB. Für die Bereiche, welche nicht von der Änderung betroffen sind, gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes. Die Teilbereiche 2 und 3 bleiben planungsrechtlich unberührt. Der Geltungsbereich für die neu zu fassenden Festsetzungen umfasst jedoch außerhalb des ZVB auch den Bereich um die Hanauer Straße und den Konrad-Adenauer-Platz, welchem aufgrund der Verbindungsfunktion zwischen Bahnhof und Stadtzentrum sowie den vorhandenen Ladengeschäften und Dienstleistern eine besondere Bedeutung zukommt. Im Folgenden sollen die Teilbereiche kurz näher erläutert werden.



Der Geltungsbereich mit drei unterschiedlichen städtebaulichen Bereichen

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist stark an den ZVB angelehnt und wird aufgrund seiner flächenmäßigen Größe und heterogenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur in drei verschiedene Bereiche unterteilt:

Der Bereich der Kaiserstraße mit einer maximalen Dichte an Ladengeschäften in den Erdgeschosszonen. Hier ist nahezu jedes einzelne Haus mit einer Ladenfläche im Erdgeschoss ausgestattet.



Die städtebauliche Struktur ist geprägt durch die Funktion der historischen Marktstraße, mit linearem Verlauf der Straße in nord-süd Richtung. Die Nutzungen der Erdgeschosse variieren zwischen Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen, Kulturangeboten.

Im Gegensatz zur östlichen Altstadt sind die Erdgeschosszonen flächenmäßig größer ausgestattet und beherbergen entsprechend Geschäftsarten, welche diese auch benötigen (C&A, Betten Dechert, Haushaltswaren Frick, etc).

Der Kundenstrom auf der Kaiserstraße, kann aufgrund der städtebaulichen Situation der Einkaufsstraße (Magistrale) nur linear verlaufen (also die Straße hoch und wieder runter). Daher ist möglichst darauf abzuzielen, dass die Attraktivität der Straße durchgehend so erhalten bleibt (bzw. wiederherzustellen ist), dass der

Kundenstrom nicht an den Stellen abreist, die für die überwiegende Bevölkerung keine attraktiven Ladengeschäfte oder Dienstleistungen vorhält.

Der Bereich der Kaiserstraße gilt als zentrales Wirkungsgebiet der hier vorliegenden Planung. Dieser Bereich liegt komplett in den Abgrenzungen des ZVBs.

Der Bereich der östlichen Altstadt

Städtebaulich ist der Bereich - typisch für eine historische Altstadt - durch verdichtete historische Gebäude geprägt. Es findet sich ein Bestand an Gebäuden welche in Fachwerkbauweise errichtet wurden und daher flächenmäßig wesentlich kleiner ausgestattet sind, als Gebäude auf der Kaiserstraße. Hier findet sich weniger Platz für ein großes Einzelhandelssortiment (inklusive Lager und Personalräume etc.). Die historischen Straßenräume lassen einen PKW-Verkehr kaum zu. Trotz einer hohen städtebaulichen Dichte zeigt sich im Bestand eine geringere Dichte an Geschäften im Vergleich zur Kaiserstraße. Insbesondere ist kaum Einzelhandel vorhanden. Stattdessen finden sich dort einige Dienstleistungen (Reisebüro, Friseure) sowie Schank- und Speisegaststätten (Bistro Anadolu, ehemals „goldener Engel“, „Treffpunkt“ ehemals „Martini Bar“). Der Bereich der östlichen Altstadt liegt zum überwiegenden Teil im Bereich des ZVBs und soll daher auch Gegenstand dieser Planung zum Schutz dessen sein.

Konrad-Adenauer-Platz / Hanauer Straße

Die Hanauer Straße liegt nicht im Bereich des ausgewiesenen ZVB soll jedoch aufgrund seiner direkten Nähe zu diesem und aufgrund seiner wichtigen Verbindungsfunktion zwischen Bahnhof und Innenstadt in die Planung integriert werden. Die Verbindungsfunktion lässt den Bereich für die Ansiedlung verschiedenster Nutzungen attraktiv werden. Im Bestand finden sich verschiedene Dienstleistungen (Fahrschule, Versicherungen, RMV Mobilitätszentrale), Schank- und Speisewirtschaften (Bistro Pastis, Mr. Pizza & Burger) und vereinzelt auch Einzelhandel (Königskind - Nähbedarf). Der Bereich des Konrad-Adenauer-Platzes liegt im Bereich des ZVB und wird dementsprechend bei der vorliegenden Planung mitberücksichtigt. Hier bündeln sich verschiedene (städtische) kulturelle Angebote, wie das Theater altes Hallenbad und das Wetteraumuseum.

Nicht von der Planung betroffene Bereich im Teilbereich 1

Die nicht von der Planung betroffenen Gebiete im Teilbereich 1 sind stark von Wohnnutzung geprägt. Bestimmte Flächen des Teilbereichs werden von der Planung nicht tangiert. Dazu zählt der Bereich der historischen Burganlage – hier sind aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten keine Ansiedlung von Ladengeschäften zu erwarten. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben die Flächen in den äußeren Randlagen der Kaiserstraße – wie oben beschrieben. Diese Bereiche sind rein städtebaulich nicht für die Ansiedlung von Ladengeschäften geeignet, da es sich in erster Linie um Wohngebäude handelt. Ebenso ist der Bereich um die Ludwigstraße nicht Gegenstand der Planung, da sich hier auf ca. 1,2 ha das Gelände des örtlichen Stromanbieters (OVAG) befindet, sowie einige gründerzeitliche Wohngebäude. Hier ist keine maßgebliche Ansiedlung von Einzelhandel zu erwarten.

6 Bestandsbeschreibung

6.1 Nutzungsstruktur

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zeigen sich unterschiedliche Nutzungen, die in der Gesamtheit den Charakter eines ZVB widerspiegeln. Diese Nutzungsmischung macht den ZVB, bzw. die Innenstadt attraktiv, sodass Synergie-Effekte zwischen den einzelnen Nutzungen entstehen.

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung soll die planungsrechtliche Einstufung des Plangebietes als „Urbanes Gebiet“, im Sinne des § 6a BauNVO, begründen und einen schützenswerten Charakter des ZVBs hervorheben. Auch soll die Gefahr eines weiter ausufernden Trading-Down-Effekts verdeutlicht werden.

6.1.1 Touristische Nutzungen

Mit der Kaiserstraße, als alte Marktstraße – im Mittelalter auch „Breite Straße“ genannt – besitzt Friedberg eine Einkaufsmeile, die man in vergleichbaren Städten so kaum noch findet. Auf einer Länge von ca. 700 Metern bieten weit über 100 Einzelhändler, meist noch inhabergeführt, ihre Waren an. Bedeutsam dabei ist, dass die historischen Fassaden der mehr als 130 Häuser der Kaiserstraße unter Ensembleschutz stehen (Vgl. Homepage Denkmalpflege Hessen¹, Zugriff 08.01.2025).

Bei einer Zunahme des Trading-down-Effekts ist eine geringere Frequenz durch Laufkundschaft auch für die touristischen Attraktionen in der östlichen Altstadt und um den Konrad-Adenauer-Platz zu erwarten (z.B. historische Mikwe, historische Burganlage, Theater altes Hallenbad, Wetteraumuseum, Stadtkirche). Hier sind insgesamt negative Auswirkungen für den touristischen Standort Friedberg zu befürchten.

6.1.2 Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie

Im Plangebiet finden sich Handelsangebote, Dienstleistungen und kulturelle Einrichtungen, welche durch die Ihre räumliche Agglomeration und ein breites Angebotsspektrum zu einer integrierten Innenstadtentwicklung beitragen.

Zur Verdeutlichung, dass der ZVB und insbesondere die Kaiserstraße eine Angebotsvielfalt aufweist, welche es zu schützen gilt, wurde der vorhandene Bestand an Einzelhandel mit der Sortimentenliste des RegFNP abgeglichen. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Sortimentenliste bis auf wenige Ausnahmen gut abgedeckt ist.

Insbesondere zeigt sich dies in der Kategorie der „Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf“. Hier sind fast alle aufgeführten Sortimente vertreten – bis auf „Topfpflanzen, Zooartikel, Tiernahrung“, „Kunst und –gewerbe, Bilder, Antiquitäten“, „Beleuchtungskörper, Lampen“, „Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger“. Es zeigt sich auch ein beachtlicher Anteil inhabergeführten Ladengeschäften, mit einer Spezialisierung auf bestimmte Ansprüche oder Produkte. Hier z.B. „Laufschuhe und Sportbedarf“,

¹ <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte/>

„Lederwaren“, „Kinderartikel“, „Papier und Büroorganisation“, „Fahrräder“, „Waffen und Jagdbedarf“, „Haus- und Heimtextilien“, „Haushaltswaren (Glas, Porzellan, Bestecke)“, „Bekleidung“.

Zentrenrelevante Sortimente		Nicht zentrenrelevante Sortimente
Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf	Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf	
<ul style="list-style-type: none"> • Lebensmittel, Getränke • Drogerie, Pharmazeutika • Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel • Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf • Schnittblumen 	<ul style="list-style-type: none"> • Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe • Baby- und Kinderartikel • Sanitätswaren, Parfümerie • Topfpflanzen, Zooartikel, Tiernahrung • Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel) • Foto, Video, Optik, Akustik • Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel • Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel • Beleuchtungskörper, Lampen • Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger • Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel • Fahrräder und Zubehör • Waffen und Jagdbedarf • Uhren, Schmuck, Silberwaren • Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik • Elektroklein- und -großgeräte 	<ul style="list-style-type: none"> • Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche • Boote und Zubehör • Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse • Büromöbel und -maschinen • Erde, Torf • Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör • Farben, Lacke und Tapeten • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Installationsmaterial, Heizung, Öfen • Möbel, Küchen • Pflanzen und -gefäße • Rollläden, Markisen • Werkzeuge

Abbildung 5) Sortimentenliste des Regionalen Flächennutzungsplanes, Quelle Regionalplan Südhessen 2010

Zudem finden sich diverse Dienstleistungen, welche nicht in der Liste der „zentrenrelevante Sortimente“ aufgeführt werden, da es sich um Dienstleistungen oder Einrichtungen der Daseinsvorsorge handelt. Nachfolgende (nicht abschließende) Tabelle mit Nutzungen, welche auch Einrichtungen abseits des Einzelhandels umfasst, soll den Charakter des zu schützenden ZVBs mit seiner Angebotsvielfalt skizzieren.

Schank- und Speisewirtschaften	Eisdielen, Bierkneipe, Restaurant, etc.
Spezialisierte Bedarf	Tattoo Studio, Jagdbedarf, Coworking-Space, exotische Lebensmittel, etc.
Einrichtungen der Daseinsvorsorge	Schule, Bibliothek, Kultur, Kirche, Versicherungen, Musikschule, Banken, Hausaufgabenbetreuung, Einrichtungen der Kreisverwaltung, kommunales Bauamt und Liegenschaftsamt, etc.
Gesundheitliche Zwecke	Krankenhaus, Apotheke, Radiologie, Optiker, Akustiker, Orthopädiebedarf, etc.

Täglicher Bedarf	Drogerieketten, Bäcker, Friseure, Banken, frische Lebensmittel, Reinigung
Güter und Mittel für den mittel- und langfristigen Bedarf	Bekleidung, Spielwaren, Fahrräder, Kommunikationselektronik, Bücher

6.1.3 Wohnnutzungen

Nach der Aktenlage (Bauakten) ist auf der Kaiserstraße großer Bestand an Wohnnutzung vorhanden. Zwar sind die Erdgeschosszonen in der Kaiserstraße fast ausschließlich mit Ladengeschäften belegt, jedoch ist in den Obergeschossen regelmäßig eine Wohnnutzung vorhanden. In dem hohen Wohnanteil begründet sich auch die Festsetzung des Gebietscharakters nach § 6a BauNVO als „Urbanes Gebiet“. In Kerngebieten nach § 7 BauNVO wären Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig. Dies entspricht nicht dem Charakter des Geltungsbereiches. Weitere Ausführungen zur Auswahl des Gebietscharakters unter dem Punkt 5.1.7. In den Teilbereichen „östliche Altstadt“ und „Konrad-Adenauer-Platz / Hanauer Straße“ ist von einem deutlich höheren Wohnanteil auszugehen.

6.2 Leerstand (Einzelhandel)

Die Anzahl der vorhandenen Leerstände zum Zeitpunkt der Planerarbeitung liegen über der normalen Fluktuationsquote von 3 %. Bei 155 Gebäuden auf der Kaiserstraße liegen ca. 5 Leerstände noch innerhalb dieser Quote. Zum derzeitigen Zeitpunkt werden 10 Leerstände allein auf der Kaiserstraße gezählt (Zwischennutzungen /Pop-up-Stores nicht mitgerechnet). Die relativ hohe Leerstandsrate verdeutlicht die Gefahr von potentiellen Nutzungsänderungen, welche den Trading-Down-Effekt weiter antreiben.

6.3 Vorhandene „nicht zulässige“ Nutzungen (Bestandsschutz)

Aufgeführt werden die bereits im Bestand vorhanden Nutzungen, welche nach den Inhalten dieser Planung nicht zulässig sind, jedoch bei Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes Bestandsschutz genießen. Verdeutlicht werden soll, dass mit dieser Planung nicht auf einen fiktiven Fall der zunehmenden Nutzungsänderung abgestellt werden soll, sondern Nutzungen, welche den Trading-Down-Effekt begünstigen, bereits vorhanden sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung:

- Sportwetten – Kaiserstraße
- Wettannahmestelle – Kaiserstraße
- Postenwarenverkaufsmarkt – Kaiserstraße
- Automatenkiosk – Kaiserstraße

Außerhalb des Geltungsbereiches (jedoch innerhalb eines unmittelbar angrenzenden Bebauungsplans):

- Internetcafé – Haagstraße
- Callshop – Haagstraße

6.4 Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrsmäßig vollständig durch das bestehende Straßennetz erschlossen.

Die Anbindung an den Öffentlichen Personenverkehr ist vorhanden; auf der Kaiserstraße befinden sich mehrere Bushaltestellen.

6.5 Naturschutzrechtliche Belange

Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Baumaßnahmen ermöglicht. Es wird lediglich eine bislang zulässige Nutzung (in der Regel in bestehenden Gebäuden) ausgeschlossen. Es werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan ermöglicht. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erübrigt sich deshalb für diesen Bebauungsplan.

Schutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben sich nicht.

6.6 Weitere Mittel der Verwaltung um den Standort zu sichern:

Neben der planungsrechtlichen Steuerung durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt“, ergreift die Stadt Friedberg weitere Maßnahmen, die der Sicherung der Friedberger Kern- und Altstadt als (Versorgungs-)Zentrum der Kreisstadt dienen und eine gute städtebauliche Entwicklung fördern sollen. In diesem Sinne wurden in den vergangenen Jahren sowohl längerfristige strategische Maßnahmen als auch punktuelle Sofortmaßnahmen erarbeitet und umgesetzt.

So wurde zunächst auf übergeordneter strategischer Ebene ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Gesamtstadt erstellt und 2021 beschlossen. Hierbei stellten die Entwicklung der Kaiserstraße sowie der historischen Altstadt zwei der insgesamt zehn Schlüsselmaßnahmen dar.

Aufbauend auf der Grundlage des ISEK wurde 2023 mit der Durchführung eines verkehrs- und freiraumplanerischen Wettbewerbs zur Umgestaltung der Kaiserstraße Grundlagen zur guten städtebaulichen Entwicklung gelegt (Beschluss zur Durchführung eines Wettbewerbs, DS-Nr. 21-26/0337). Nach erfolgreich abgeschlossenem Vergabeverfahren nach Vergabeverordnung (VgV) konnten die Planungsleistungen zur Umgestaltung im September 2024 vergeben werden. Ziel der Umgestaltung ist es die Funktion der Kaiserstraße als Lebensader im Siedlungskontext der Altstadt Friedbergs, mit Ihren kleinteiligen Nutzungseinheiten, besonders unter Berücksichtigung verkehrlicher und freiraumgestalterischer Aspekte zu gewährleisten (DS-Nr. 21-26/1182). Dies beinhaltet insbesondere eine Steigerung der Aufenthaltsqualität durch die Mittel der Verkehrsberuhigung und Freiraumgestaltung im Bereich der Kaiserstraße, welche sich ebenfalls positiv auf die umliegenden Geschäfts- und Versorgungsstrukturen auswirken sollen (siehe DS-Nr. 21-26/0566 mit Anlagen). Ebenfalls abgeleitet aus dem ISEK, wurde die Beauftragung eines Mobilitätskonzeptes für die Gesamtstadt beschlossen. Nach abgeschlossener Vergabe läuft die Erarbeitung seit Anfang des Jahres 2025 (Planungshorizont 2 Jahre). Im Mobilitätskonzept wird die Innenstadt als zentraler Mobilitätsraum unter Berücksichtigung der Kaiserstraßenplanung mit besonderem Fokus behandelt. Übergeordnete Ziele des Mobilitätskonzeptes sind (1) der Ausbau und die Stärkung des Mobilitätsnetzes sowie (2) die

Herstellung eines Interessenausgleichs zwischen Verkehr, Wohnen, Pendeln und Aufenthaltsqualität, die wiederum ebenfalls zur Stärkung und Sicherung der zentralörtlichen Funktionen der Kernstadt beitragen. Darüber hinaus wird im Bereich der historischen Kern- und Altstadt aktuell in Zusammenarbeit mit dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege eine sogenannte Städtebaulich denkmalpflegerische Aufnahme (SDA) durchgeführt und voraussichtlich noch im ersten Halbjahr 2025 abgeschlossen. Die SDA umfasst die detaillierte Aufnahme der städtebaulichen und baukulturellen Qualitäten im Kern- und Altstadtbereich und dient als Grundlage zur Umsetzung weiterer Maßnahmen der Innenstadtentwicklung. Als weiteres Instrument zur Gegensteuerung des Trading-Down Effektes befindet sich aktuell die Gestaltungssatzung der Stadt Friedberg in Überarbeitung (Ziel: Satzungsbeschluss Frühjahr 2025). Neben diesen planerischen Instrumenten wurden in den vergangenen Jahren darüber hinaus Sofortmaßnahmen zum Bestandschutz und zur Leerstandminderung ergriffen. Hervorzuheben sind in diesem Kontext etwa die beiden Pilotprojekte KreativHaus (ab 2022) und ZukunftsRaum (ab 2024), in deren Zusammenhang die Stadt Friedberg zwei zentrale Leerstände auf der Kaiserstraße beseitigen und gemeinsam mit KooperationspartnerInnen einer gemeinwohlorientierten und zukunftsfähigen Nutzung zuführen konnten. Beide Projekte wurden über das Hessische Förderprogramm „Zukunft Innenstadt“ gefördert. Eine weitere Verstetigung beider Projekte über den Auslauf der Förderung hinaus ist angestrebt. Diese Ankerprojekte werden außerdem durch temporäre Maßnahmen wie die über das Förderprogramm „Ab in die Mitte“ 2024 umgesetzte Zwischennutzung „Des Kaisers nachhaltige Kleider“, oder durch die Unterstützung der Aktivitäten des in Gründung befindlichen Innovationsquartiers Kaiserstraße (BID) ergänzt.

6.7 Festsetzung eines Baugebietstypus nach BauNVO

Die vorherigen Unterkapitel verdeutlichen die städtebauliche Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplans als eine Innenstadtlage, welche (noch) die klassischen Funktionen einer solchen erfüllen kann. Eine Funktionsmischung aus Handel und Dienstleistungen, touristischen Angeboten und auch einem wesentlichen Wohnanteil kann positive Synergieeffekte entstehen lassen.

Gewichtung der Nutzungsarten

Um die Nutzungsmischung zu erhalten, soll ein Gebietscharakter nach BauNVO festgesetzt werden, der die zukünftige Entwicklung des Gebietes nicht verhindert und gleichzeitig einen Ausschluss bestimmter Nutzungsarten ermöglicht. Das Urbane Gebiet (abgekürzt MU) nach § 6a BauNVO erfüllt dafür die entsprechenden Kriterien. Im Gegensatz zu den Gebietstypen „Mischgebiet“ (MI) und „Kerngebiet“ (MK) ist das Urbane Gebiet nicht an eine Gewichtung zwischen den einzelnen Nutzungen gebunden. Die beiden Hauptnutzungsarten, Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe, müssen jedoch den Gebietscharakter prägen.

Ausschluss von Wohnen im EG (nur straßenseitig zur Kaiserstraße)

Die Festsetzung als Urbanes Gebiet eröffnet auch die Möglichkeit, Nutzungen je Geschoss, oder ab einem bestimmten Geschoss, zuzulassen und zu versagen. Nach § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO kann festgesetzt werden, dass „im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnung nicht oder nur

ausnahmsweise zulässig ist“. Von dieser Festsetzungsmöglichkeit soll hier Gebrauch gemacht werden, da gerade das Vorhandensein gewerblicher Nutzungen im straßenseitigen Erdgeschossbereich für die urbane Qualität eines Quartiers von erheblicher Bedeutung ist (siehe dazu Kapitel „Planungsrechtliche Festsetzungen“).

Lärmemissionen – Grenzwerte im Vergleich zu anderen Gebietstypen

Ob ein Gewerbebetrieb das Wohnen wesentlich stört oder nicht, hängt vor allem von seinen Lärmemissionen ab. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der MU-Einführung in die BauNVO die Technische Anleitung (TA) Lärm so angepasst, dass in Urbanen Gebieten tagsüber ein Immissionsrichtwert von 63 dB(A) gilt, im Vergleich zu 60 dB(A) in Kern- und Mischgebieten. Nachts gilt, ebenso wie in Kern- und Mischgebieten, ein Richtwert von 45 dB(A). Somit ist tagsüber gegenüber Misch- oder Kerngebieten eine höhere Lärmbelastung möglich. Für die Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr gelten allerdings die aus Misch- und Kerngebieten bekannten 45 dB(A).²

Tiefergehende Untersuchungen zu den Auswirkungen der Immissionen sind nicht erforderlich, da im Vergleich zu Kern- und Mischgebieten nur eine marginale Änderung der Immissionsrichtwerte erfolgt.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Feinsteuerung des Einzelhandels nach § 1 Abs. 9 BauNVO

Der vorliegende Bebauungsplan wird als „einfacher Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Der Vorteil des einfachen Bebauungsplans liegt im Zusammenwirken der Festsetzungen des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Gegebenheiten der jeweiligen örtlichen Situation. Es entsteht ein verbindlicher Plan, der die aus städtebaulicher Sicht wichtigen Weichenstellungen enthält. Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben „im Übrigen“, also soweit Festsetzungen nicht getroffen werden, nach § 34 BauGB.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird auf die qualifizierende Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet, sie richten sich also jeweils nach der Umgebung. Dieses Vorgehen ist unter dem Gesichtspunkt der planerischen Zurückhaltung geboten, handelt es sich bei dem Bebauungsplan „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt, 1. Änderung“ doch um die Überplanung eines sehr dichten und differenzierten baulichen Bestandes.

Es besteht kein Erfordernis, das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen abschließend zu regeln. Vor dem Hintergrund der Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses stellt der Verzicht auf diese Festsetzungen kein Risiko hinsichtlich einer unerwünschten Entwicklung dar, da sämtliche Vorhaben nach § 30 Abs. 3, letzter Halbsatz BauGB der Einzelfallprüfung unterliegen. Somit besteht – in Verbindung mit dem bestehenden Schutz der Friedberger Altstadt als Denkmalensemble – die Möglichkeit, stets standortgerechte und differenzierte Lösungen zu finden.

²<https://www.ihk.de/hannover/hauptnavigation/standort/planen-bauen/bauleitplanung/bau-und-planungsrecht/baugebietskategorie-urbanes-gebiet-mu-einsatzfelder-5174602> (Zugriff, 27.01.2025)

Um die in Kapitel 2 genannten Planungsziele zu erreichen, soll eine Feinsteuerung zum Schutz und zur Stärkung des Einzelhandels vorgenommen werden. Das Baugesetzbuch eröffnet mit dem § 1 Abs. 9 BauNVO dazu die Möglichkeit. Diese sollen hier näher beschrieben werden.

§ 1 Abs. 9 BauNVO

Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden, dass **nur bestimmte Arten** der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen **Anlagen** zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Bei den in der BauNVO festgelegten Baugebietstypen werden zulässige, sowie ausnahmsweise zulässige Anlagen definiert. Im Bereich des Einzelhandels erfolgt jedoch keine weitere Ausdifferenzierung durch die BauNVO (außer der Definition der Großflächigkeit mit entsprechenden Reglementierungen). Die vorzunehmende Feinsteuerung des Einzelhandels nach §1 Abs. 9 BauNVO setzt voraus, dass ein Baugebiet nach BauNVO festgesetzt wird. Es wird der Baugebietstyp „Urbanes Gebiet“ festgesetzt (siehe dazu Kapitel 5.1.7).

Weitere Voraussetzung für die Anwendung der Feinsteuerung ist das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe. Der Schutz des zentralen Versorgungsbereiches, die Stärkung des Einzelhandels und die Abwendung des Trading-Down-Effekts, wie in Kapitel 1 und 2 beschrieben, stellen die dafür notwendigen städtebaulichen Gründe dar. Bestätigt wird dieser Ansatz durch verschiedene Rechtsprechungen.

7.2 Leitsätze aus den Rechtssprechungen

OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 22.04.2004, AZ 7a D 142/02.NE

- Die Stärkung und der Schutz der Versorgungsfunktion der Innenstadt ist als besonderer städtebaulicher Grund, im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO, legitim.
Die Erforderlichkeit der Planung zur Sicherung der Versorgungsfunktion begründet sich auch durch § 1 Abs. 6 Nr.4 BauGB „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: (...) die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (...)“ und § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB: „die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer Verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (...)“ sind zu berücksichtigen.

BVerwG, Urteil vom 04.09.2008, AZ 4 BN 9.08

- Es entspricht einem allgemeinen städtebaulichen Erfahrungssatz, dass sich Vergnügungsstätten negativ auf ihre Umgebung auswirken können. Die Verhinderung dieses sog. Trading-Down-Effekts stellt einen besonderen städtebaulichen Grund i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO dar, der den Ausschluss derartiger Vergnügungsstätten rechtfertigen kann.

BVerwG, Urteil vom 22.05.1987, AZ 4 C 77.84

- § 1 Abs. 9 BauNVO ermöglicht es, die Zulässigkeit oder den Ausschluss nur bestimmter Arten von Anlagen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, etc.) festzusetzen, also unterhalb der Nutzungsbegriffe der BauNVO durch Bildung von Unterarten zu typisieren, sofern dafür besondere städtebauliche Gründe vorliegen.

Hamburgisches OVG, Urteil vom 08.06.2016 - 2 E 6/15.N

- Ein Trading-Down-Effekt kann von Spielhallen ebenso wie von Wettbüros als Unterarten von Vergnügungsstätten ausgelöst oder verstärkt werden. Auch von Wettbüros geht die Gefahr einer Verdrängung des traditionellen Einzelhandels durch eine hohe Mietzahlungsfähigkeit aus.

OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 06.04.2017 - 2 D 77/15.NE

- Nicht erforderlich sind Bebauungspläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren. „Erklärter Anlass der Planaufstellung ist die Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie. Zugleich sollen Fehlentwicklungen, die diesem Ziel entgegenstehen, vermieden werden. Als Ziele hebt die Planbegründung insbesondere hervor - die Verhinderung einer Abwertung des Stadtquartiers (sog. Trading-Down-Effekt) und die Stärkung der vorhandenen Nutzungsmischung. Darin ist eine positive städtebauliche Planungskonzeption zu sehen, nach der öffentlichen Belange aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile und die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) sowie § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB (Wohnbedürfnisse der Bevölkerung) verfolgt werden.

7.3 Art der baulichen Nutzung

Straßenseitige Wohnnutzung (Kaiserstraße)

Die Kaiserstraße ist städtebaulich im Bestand durch Geschäftsbereiche in der Erdgeschosszone geprägt. Die Ladenzone ist somit markantes Alleinstellungsmerkmal der Einkaufsstraße. Aufgrund dieser Durchgängigkeit und der Vielzahl von Geschäften unmittelbar nebeneinander entsteht ein Kundenstrom, welcher nicht durch Wohnnutzungen im Erdgeschoss unterbrochen werden soll. Es ist zu befürchten, dass bei einer solchen „Zerteilung“, einzelne Geschäftsbereiche in „Insellagen“ entstehen, welche nicht von dem Kundenstrom partizipieren. Hierdurch kann es zu niedrigeren Umsätzen und einer Zunahme der Geschäftsschließungen kommen. Einer solchen städtebaulichen Problemlage soll mittels dieser Planung vorgegriffen werden, um den zentralen Versorgungsbereich zu schützen und die Versorgung der Bevölkerung, über die Güter des täglichen Bedarfs hinaus, sicherzustellen. Die Festsetzung in der Planzeichnung ist wie folgt:

Unzulässig sind Wohnungen im Erdgeschoss an der zur Kaiserstraße orientierten Fassadenseite gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO

Wettbüros und Wettannahmestellen

Weitere ausgeschlossene Nutzungen sind sog. Wettbüros und Wettannahmestellen. Hier gilt es zwischen beiden Nutzungen formal und inhaltlich zu unterscheiden.

Während Wettbüros (auch umgangssprachlich Sportwetten genannt) formal – bauplanungsrechtlich - als Vergnügungsstätten eingestuft werden, sind Wettannahmestellen aufgrund ihrer Ausstattung (keine Aufenthaltsqualität, keine Live-Übertragung von Spielereignissen, etc.) nicht als Vergnügungsstätten eingestuft. Wettannahmestellen sind rechtlich auf einer Ebene mit Lotto/Toto-Stellen (folgend Lottoannahmestellen genannt) anzusiedeln.

Die Lottoannahmestellen bieten diese Dienstleistung des „Wettens“ nur untergeordnet zu weiteren Produkten oder Sortimenten an. Der Hauptgeschäftszweck der Lottoannahmestellen liegt oft im Verkauf von Tabak, Schreibwaren und Zeitschriften, oder anderen Kiosk-ähnlichen Produkten, wie Erfrischungsgetränken, etc. Da die vorliegende Planung ausschließlich Regelungen trifft, die aus städtebaulichen Gründen getroffen werden (Verhinderung des Trading-Down-Effekts), sind die vom Nutzungskonzept ausgehenden „reinen“ Wettbüros oder Wettannahmestellen auch von Anlagen zu unterscheiden, welche Wetten nur lediglich in einem untergeordneten Rahmen im Nebengeschäft anbieten, ohne dies aufwendig werbemäßig oder durch ihr Erscheinungsbild besonders darzustellen. Dementsprechend sind z. B. Kioske, oder ähnliche Einrichtungen, die Lose oder Wettmöglichkeiten „nebenher“ anbieten von den Regelungen dieses Bebauungsplanes nicht betroffen. Von Lottoannahmestellen ist keine negative städtebauliche Wirkung zu erwarten, da Sie im Hauptsortiment vorrangig die Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf anbieten – also sich auch nicht negativ auf den Kundenstrom bzw. auf die Attraktivität der Einkaufsstraße auswirken. Dies bezieht sich sowohl auf das äußere Erscheinungsbild (keine aggressive Werbung welche nur das „Wetten“ anpreist) als auch durch das angebotene Hauptsortiment. Hier ist der Kundenkreis nicht derart spezifisch, wie es bei Wettannahmestellen der Fall ist. Dementsprechend ist kein Abriss des Kundenstroms zu befürchten. Wettannahmestellen und Wettbüros erfüllen die hier beschriebenen Kriterien jedoch nicht. Sie fallen regelmäßig durch aggressive Außenwerbung auf. Es wird der Einblick in das Gebäudeinnere oft durch Beklebung oder Verstellen des Schaufensterbereiches verwehrt, sodass eine Abschottung zum öffentlichen Straßenraum erfolgt. Hier sind negative Auswirkungen auf das Straßenbild zu befürchten. Auch sind diese Geschäftssparten aufgrund hoher Gewinnerwartung bei gleichzeitig niedrigen Investitionskosten in der Lage höhere Mieten zu zahlen, was den traditionellen Einzelhandel verdrängen kann und durch eine zunehmend unattraktive (homogene) Geschäftsstruktur eine breite Käuferschicht abwandern lässt. Dies führt wiederum zu weiteren Schließungen – ein Trading-Down-Effekt setzt ein. Die Definition auf der Planzeichnung wie folgt:

Wettbüros und Wettannahmestellen im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind sonstige Gewerbebetriebe, deren überwiegender Geschäftszweck auf die Vermittlung oder Annahme von Sportwetten an Buchmacher oder auf die eigene Durchführung von Sportwetten gerichtet ist. Betroffen ist auch die Vermittlung, Annahme oder eigene Durchführung von Wetten auf andere Ereignisse, die von öffentlichem oder speziellem Interesse sind oder auch Wetten auf Kuriositäten.

Postenwarenverkaufsmärkte (Schnäppchen- und Restpostenmärkte, Lagerverkäufe, Ein-Euro-Shops) tragen vorrangig neben anderen Nutzungen zum Trading-Down-Effekt bei. Insbesondere durch ihr äußeres Erscheinungsbild mit aggressiver Außenwerbung, in welcher nicht die Ware selbst, oder die Qualität der Waren beworben wird, sondern überwiegend der vermeintlich günstige Preis. Dies ist auch bedingt durch das stark wechselnde Warenangebot.

Der, durch den Online-Handel bedingte, Rückgang der Umsätze im lokalen Einzelhandel macht sich auch bei spezialisierten Fachgeschäften bemerkbar. Zusätzlich befeuert wird dieser Rückgang durch die Signalgebung der Postenwarenverkaufsmärkte, die Waren zu extrem günstigen Preisen anbieten. Minderwertige Massenartikel lösen bei Fachgeschäften zusätzlich einen „Preisdruck“ aus, der durch höhere Kosten aufgrund des Einsatzes von geschultem Personal, Schaufenster- und Ladengestaltung, Markenware, etc. nicht bedient werden kann. In Fachgeschäften besteht daher „naturgemäß“ eine höhere Preislage. Dass Fachberatung und eine adäquate Ausstattung der Ladengeschäfte die eigentliche „Norm“ darstellen, wird dem Kunden dadurch immer schwerer zu vermitteln sein.

Eine besondere Problematik ergibt sich bei den bauplanungsrechtlichen Bestimmungen, dass bei Geschäftsaufgabe und Neuvermietungen unter der Einhaltung bestimmter Parameter kein Nutzungsänderungsantrag zu stellen ist, wenn z.B. ein Textilfachhandel durch einen neuen Pächter zu einem Postenwarenverkaufsmarkt umgenutzt wird. Die Steuerungsmöglichkeiten der Kommune sind hier bauplanungsrechtlich schnell erschöpft. Dies soll mit der nun vorliegenden Planung behoben werden. Mit der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes können künftig planwidrige Nutzungen, auch unabhängig vom Vorliegen eines Baugenehmigungserfordernisses, untersagt werden.

Voraussetzung für den Ausschluss im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO ist eine klare Definition der Anlagen und Nutzung, welche keine Unklarheiten über den beschriebenen Anlagentyp zulässt. Überwiegender und ursprünglicher Geschäftszweck von Postenwarenverkaufsläden, ist der Verkauf von Waren-Überschüssen, Konkursen, Reklamationen, aber auch Auslaufmodellen, Saisonware und Waren zweiter Wahl. Ein wesentliches Merkmal der angebotenen Waren ist, dass diese oft nicht nachbestellt werden kann und in einer nicht vorhersehbaren Menge und Qualität angeboten wird. Auch werden im Einzelfall begrenzte Chargen von Waren direkt für die Vermarktung in diesen Ladengeschäften produziert, um diese schnell in Umlauf zu bringen. Dies wird genutzt um aktuell nachgefragte Trends bedienen zu können. Dieser schnelle Einsatz von billig produzierten Waren, welche gerade eine temporäre hohe Nachfrage bedienen (Trend - weil innovatives Produkt, besondere Gestalt oder Jahreszeit), werden dann als preisgünstige Alternative zum Originalprodukt angeboten und führen zu Umsatzverlust in den Fachgeschäften. Die Definition auf der Planzeichnung wie folgt:

Ein-Euro-Shops und **Postenwarenverkaufsläden** im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Gewerbebetriebe, deren überwiegender Betriebszweck im Verkauf eines heterogenen Sortiments an überwiegend nicht markenorientierten Waren aus allen dem täglichen oder periodischen Bedarf dienenden Warengattungen besteht, die dort grundsätzlich nur unter dem üblichen Preisniveau angeboten werden, da es sich zum Beispiel um Havarieware und Ware aus Konkursen handelt oder um Ware, die eigens zu niedrigsten Preisen produziert wird.

Callshops

So genannte „Callshops“ sind Ladengeschäfte deren Dienstleistung in der Vermittlung von günstigen Telefonaten (meist ins Ausland) besteht. Nach einem ähnlichen Prinzip werden auch Internetcafés betrieben. Deren Dienstleistung besteht aus dem Angebot mittels stationär vorhandener Computer die den Zugang zum Internet gegen Entgelt zu ermöglichen.

Diese Dienstleistungen sind für einen sehr kleinen Kundenkreis von Interesse, da sich der Zugang zu Internet und diversen Telefonanbietern in den letzten Dekaden stark vereinfacht und verbilligt hat (einfacher Zugang zu Prepaid-Karten / Internetzugang auf Smartphones möglich – es wird kein PC benötigt). Bei einer Häufung von Callshops und Internetcafés ist der Abriss des Kundenstroms zu befürchten und eine Verstärkung des Trading-Down-Effekt zu erwarten.

Abzugrenzen ist das Konzept des Callshops (oder Internetcafés) von den Verkaufsläden einzelner Mobilfunkanbieter (O2, Vodafone, etc.) und von Verkaufsläden, welche ausschließlich Mobiltelefone (Smartphones) und deren Zubehör verkaufen. Diese sollen weiterhin zulässig sein. Auch zulässig ist das Vermitteln von Telefonaten bzw. der Zugang zum Internet, wenn dies in einem untergeordneten Rahmen zum einem angebotenen Hauptsortiment geschieht. Die Definition auf der Planzeichnung wie folgt:

Callshops im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, deren überwiegender Geschäftszweck in der Dienstleistung besteht, Telefonate ins In- und Ausland zu ermöglichen, deren Preis üblicherweise unter den üblichen Festnetzverbindungspreisen liegt, wobei die Telefonate in geschlossenen oder halb offenen Kabinen geführt werden können. Betroffen sind auch Computer, mit denen der Zugang zum Internet ermöglicht wird (Internetcafés).

Sexshops / Bordelle

Die Außenwerbung von Bordellen und bordellartigen Betrieben und der nächtliche Betrieb dieser, führt zu einer geminderter Wohnqualität und kann zu Nutzungskonflikten mit umliegenden Geschäften führen. Auch sind derartige Betriebe oft durch hohe finanzielle Einnahmen in der Lage, höhere Mieten zu zahlen. Dies kann den Verdrängungseffekt des lokalen Einzelhandels auslösen oder beschleunigen. Zu befürchten ist zudem ein Imageverlust von zentralen Innenstadtlagen, was ebenfalls zu einem Trading-Down-Effekt führen kann, oder diesen beschleunigt.

Sexshops zählen nicht zu den Vergnügungsstätten, sondern sind als Einzelhandelsbetriebe einzustufen. Sie unterscheiden sich zu den übrigen Einzelhändlern durch Ihr Warenangebot aus dem Sex- und Erotiksortiment. Insbesondere zählen dazu Sexspielzeug, pornografische Magazine, Bilder, Filme auf verschiedenen Speichermedien (VHS, CD-ROM, etc.). Sie tragen maßgeblich zu einer Niveauabsenkung bei und können einen Trading-Down-Effekt auslösen und weiter vorantreiben. Durch angebrachte Werbeanlagen und die Auslage des Warenangebotes kann ein Imageverlust einhergehen, welcher umliegende Geschäfte negativ beeinflusst. Die Definition auf der Planzeichnung wie folgt:

Sexshops im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenden Sex- und Erotiksoriment, insbesondere Sexspielzeug, pornographische Magazine, Bilder und Filme und andere Medien mit entsprechenden Inhalten, erotische Spiele auf digitalen und herkömmlichen Medien, erotische Bekleidung und Dessous, Stimulantia verschiedener Art sowie Accessoires für unterschiedliche sexuelle Neigungen und Vorlieben.

Automaten-Kioske

Ein relativ neuer Trend im Bereich des Einzelhandels ist der Verkauf von Waren, ohne Personal zur Abrechnung oder Beratung, zur Verfügung zu stellen. Vereinzelt findet dies z. B. im Bereich der Vermarktung von selbsterzeugten Waren aus der Landwirtschaft statt. Hier werden Eier, Wurst, Milch, etc. an Warenautomaten direkt am Hof zum Verkauf angeboten. Auch Selbstbedienungskassen in Supermärkten folgen dem Grundsatz weniger/kein Personal einzusetzen.

Das ausschließliche Aufstellen von Warenautomaten innerhalb eines Ladengeschäfts, ohne ein eigentliches Hauptsortiment anzubieten ist jedoch ein recht neues Phänomen. Auch werden einzelne Warenautomaten verstärkt auf privatem Grund an vermeintlich lukrativen Orten aufgestellt. Dies geschieht z. B. in Hauseingangsbereichen, auf PKW-Stellplätzen oder privaten Grünflächen im Vorgartenbereich.

Das angebotene Sortiment unterscheidet sich kaum von Waren, welche in Kiosken angeboten werden. Überwiegend werden Süßigkeiten, Snacks und Getränke angeboten. Des Weiteren auch Tabake sowie andere nikotinhaltige Produkte (E-Zigaretten).

Die Produktpalette findet sich in gleicher Art in zahlreichen Geschäften, welche diese Produkte jedoch nur als Randsortiment führen: Kioske, Tankstellen, Imbisse, etc.. Die Verfügbarkeit dieser Waren ist daher schon bisher generell gegeben. Auch trägt dieses Randsortiment zum Umsatz anderer Geschäftszweige bei, welche zusätzlich noch ein Hauptsortiment führen und mit diesem zur Attraktivität der Innenstadt beitragen.

Die negative Wirkung von Automaten-Kiosken zeigt sich sowohl direkt als auch indirekt. Da kein Personal im Ladengeschäft vorhanden ist, entfällt die soziale Kontrolle sowohl für den Bereich innerhalb des Ladengeschäfts, als auch außerhalb – unmittelbar vor dem Ladengeschäft. Direkte negative Auswirkungen sind zu befürchten, da von einer zunehmenden Vermüllung auf dem Bürgersteig/Straße auszugehen ist. Indirekt wird durch das angebotene Sortiment die Attraktivität, im Sinne eines vielfältigen und qualitätsvollen Angebotes, der Innenstadt nicht gesteigert, sondern durch das eher banale Angebot (Süßigkeiten, Zigaretten, oder Ähnliches) abgewertet. Zu befürchten ist, dass aufgrund der geringen Betriebskosten (keine Personalkosten) höhere Mieten gezahlt werden können und eine Verdrängung von Einzelhandel und Dienstleistungen weiter zunimmt. Die Automatenkioske sind prädestiniert, den Trading-Down-Effekt zu initiieren oder weiter zu befeuern. Die Definition auf der Planzeichnung wie folgt:

Automaten-Kioske im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Ladengeschäfte in welchen ausschließlich oder überwiegend Waren in Verkaufsautomaten angeboten werden. Das Warenangebot ist aufgrund der Beschaffenheit der Automaten meist kleinteilig, wie abgepackte Lebensmittel (insbesondere Süßigkeiten, Getränke in Dosen und Flaschen, Chips). Weitere Warenangebot sind häufig nikotinhaltige Konsumprodukte (E-Zigaretten, Zigaretten und Tabake, sowie Rauchutensilien, wie Zigarettenpapier und Filter)

Zulässige Vergnügungsstätten

Mittels der vorliegenden Bauleitplanung sollen lediglich Sortimente und Dienstleistungen ausgeschlossen werden, welche den Kundenstrom schmälern und/oder welche den Trading-Down-Effekt begründen oder begünstigen und zu einem Funktionsverlust der Innenstadt führen. Nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten werden als zulässig festgesetzt, sofern diese nicht der Definition nach 1.2.2 einer unzulässigen Vergnügungsstätte entsprechen (siehe Kasten unten).

Ziel der Festsetzung ist, den Innenstadtbereich auch außerhalb der geschäftsüblichen Öffnungszeiten für die Bevölkerung attraktiv, im Sinne einer Abendgestaltung abseits von üblichen Schank- und Speisewirtschaften, zu gestalten.

Die im Geltungsbereich des Plangebietes bestehenden, oft historische Gebäude (Kaiserstraße, östliche Altstadt) sind mit flächenmäßig sehr kleinen Grundrissen ausgestattet. Eine Etablierung mit Bars und Diskotheken stellt sich somit als relativ schwierig dar und eine übermäßige Umnutzung der bestehenden Wohn- und Geschäftsflächen ist bereits aus baulichen Gründen unwahrscheinlich.

Unzulässige Vergnügungsstätten im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Gewerbebetriebe besonderer Art in Form von Automatenspiellhallen, Videospiellhallen, Computerspiellhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Striptease-Lokalen, Peep-Shows, Swinger-Clubs und Sex-Kinos.

Werbeanlagen für Fremdwerbung

Werbeanlagen für Produkte oder Unternehmen, welche nicht an der Stätte der Leistung angebracht werden, sind aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Fremdwerbeanlagen beschränken sich darauf, optisch aufzufallen, ohne jedoch an Ort und Stelle ein den geweckten Wünschen entsprechendes Angebot zur Verfügung zu stellen und tragen auf diese Weise nicht zur Attraktivität des Gebietes bei. Die Werbeanlagen werden dabei meist nach Form, Farbe und Inhalt nur nach dem Gesichtspunkt einer möglichst eindringlichen Wirkung auf den Betrachter, nicht aber unter Berücksichtigung des jeweiligen Anbringungsortes gestaltet.

Mit Ausschluss soll den störenden Auswirkungen von Fremdwerbung entgegengewirkt werden, um die funktionale Gestaltung der Innenstadt zu verbessern. Die Bedingungen des örtlichen Einzelhandels

sollen durch den Ausschluss verbessert werden, da die Sichtbarkeit des ansässigen Einzelhandels gefördert wird.

Keine Fremdwerbung sind Anlagen, wie sie nach § 10 Abs. 2 HBO definiert werden. Demnach sind weiterhin zulässig:

1. Werbung an dafür genehmigten Säulen, Tafeln und Flächen
2. Werbemittel an Zeitungs- und Zeitschriftenverkaufsstellen
3. Auslagen und Dekorationen in Fenstern und Schaukästen
4. Wahlwerbung für die Dauer des Wahlkampfes
5. Anlagen zur Unterrichtung der Bevölkerung über politische Veranstaltungen

Auch sollen Werbeanlagen zulässig sein, welche für zeitlich begrenzte Veranstaltungen werben (Beispielsweise: Herbstmarkt, Blutspende, Faschingsumzug etc.).

Die Definition auf der Planzeichnung wie folgt:

Werbeanlagen für Fremdwerbung im Sinne der Festsetzung, sind Werbeanlagen welche unabhängig von ihrer Materialität und Größe für Produkte oder Unternehmen nicht an der Stätte der Leistung werben.

8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

8.1 Nachrichtliche Übernahmen

8.2 Hinweise

Mit den textlichen Hinweisen im Bebauungsplan wird auf weitere wichtige gesetzliche Regelungen hingewiesen, die bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu beachten sind.

Im Einzelnen sind dies:

- die **“Gestaltungssatzung“** (Satzung über die Gestaltung von baulichen Anlagen in der Altstadt Friedberg);
- der **“Gesamtanlagenschutz“** (Als Gesamtanlage nach § 2 Absatz 3 hessisches Denkmalschutzgesetz eingestufte Bereich);
- das **“Denkmalschutzgesetz“** (Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale) einschließlich der Meldepflicht von archäologischen Funden
- die **„Stellplatzsatzung“** (für PKW- und Radabstellanlagen) gilt für das gesamte Stadtgebiet von Friedberg, mit abweichenden Regelungen für den Altstadtbereich.

Rechtsgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist..

HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO): vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32).

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV): vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

HESSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. I S. 211).

VERORDNUNG ZUM SCHUTZ DER STAATLICH ANERKANNTEN HEILQUELLEN DES LANDES HESSEN - HEILQUELLENSCHUTZGEBIETSVERORDNUNG BAD NAUHEIM - vom 24.10.1984 (StAnz. 48/1984 S. 2352).

Die amtlichen Bekanntmachungen wurden nach folgenden Vorschriften durchgeführt:

HESSISCHE GEMEINDEORDNUNG (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93)

VERORDNUNG ÜBER ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNGEN DER GEMEINDEN UND LANDKREISE i.d.F. vom 12.10.1977 (GVBl. I S. 409), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. S. 786).

HAUPTSATZUNG DER STADT FRIEDBERG i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016 mit eingearbeitetem 1. Nachtrag vom 09.06.2021.