

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 11-16/0743

Bauamt

Friedberg, den 29.10.2013
60/1-Ks/mö

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Entscheidung
Ortsbeirat des Stadtteils Kernstadt	Zur Anhörung
Ausschuss für Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion	Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

Titel

**Bebauungsplan Nr. 88 "Einfacher Bebauungsplan Kernstadt" in Friedberg - Kernstadt
hier: 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Beschlussentwurf:

1. Für den im anliegenden Lageplan dargestellten Geltungsbereich wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt.
2. Mit dem vorliegenden Entwurf wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt.
3. Der Bebauungsplan wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt und ohne Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Planungsanlass

Wie bundesweit allgemein beobachtet werden kann, häufen sich seit einiger Zeit die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros. Im Bereich der Friedberger Altstadt vollzieht sich darüber hinaus insbesondere im Bereich der Kaiserstraße, durch Änderung der Nutzungsstrukturen, durch Fluktuationen im Geschäftsbesatz, durch zeitweilige Leerstände und daraus folgend auch durch das Auftreten von städtebaulich unerwünschten Mindernutzungen (1-€-Shop, Handy-Laden), ein Wandel der Attraktivität von Friedberg als Einkaufsstandort. Um eine weitere Beeinträchtigung der vorhandenen Vielfalt und Qualität der Angebote im Bereich des Einzelhandels durch die unerwünschte Nutzung von Vergnügungsstätten/Spielhallen zu vermeiden, soll durch diesen vorliegenden, einfachen Bebauungsplan die planungsrechtliche Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten vorgenommen werden.

Regelung sonstiger unerwünschter Nutzungen

Aufgrund gehäufter Beschwerden aus dem Bereich der Altstadt wurde geprüft, ob in diesem Bebauungsplan über den Ausschluss von Vergnügungsstätten hinausgehend weitere Festsetzungen aufgenommen werden können, durch die bestehende Probleme im Altstadtbereich reguliert werden können..

Die störenden Nutzungen in Form von Überbelegungen von vorhandenen Wohnungen (keine ausreichenden Stellplätze, keine ordnungsgemäße Müllentsorgung, Lärmbelästigungen) durch

saisonale, pendelnde Arbeiter, die bundesweit und auch in Friedberg zu beobachten sind, können durch einen Bebauungsplan **nicht geregelt** werden. Die Vermietung von Wohneigentum ist nicht baugenehmigungspflichtig. Es ist allein die Angelegenheit des jeweiligen Eigentümers, ob und an wen er seine baurechtlich genehmigten Wohnungen vermietet. Die Art der Nutzung, nämlich „Wohnen“, ist im Bereich der Kernstadt allgemein zulässig (Mischgebiet/allgemeines Wohngebiet).

Im Bebauungsplan könnte z.B. folgendes geregelt werden:

- Festsetzung von Baugebieten (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet)
- Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes/ gewerblich betriebenen Wohnheimen (darunter würden aber auch Studentenwohnheime, Altenwohnheime, Hotels, Pensionen fallen)
- Festlegung einer max. Wohnungszahl je Wohngebäude
- Festsetzung von z.B. festgelegten Sanierungszielen

Aufgrund der Eingriffe in die privaten Eigentumsrechte müssen solche Festsetzungen jedoch im Bebauungsplan städtebaulich nachvollziehbar begründet werden. Eventuell entstehen Entschädigungsansprüche.

Im Bebauungsplan kann nicht geregelt werden:

- Größe der Wohnungen
- Zahl der Bewohner
- Herkunft/soziale Zusammensetzung der Bewohner

D.h., mit Festsetzungen innerhalb eines Bebauungsplanes können entstandene Probleme hinsichtlich Überbelegungen von vorhandenen Wohnungen nicht verbessert werden.

Einfacher Bebauungsplan (§30 Abs. 3 BauGB)

In diesem vorliegenden Bebauungsplan wird nur der Ausschluss bisher zulässiger Nutzungen, nämlich von Vergnügungsstätten, festgesetzt. Deshalb kann dieser Bebauungsplan als sogenannter „einfacher Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden. Das Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und örtlichen Verkehrsflächen werden durch diesen Bebauungsplan nicht geregelt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Weitere, über den einfachen Bebauungsplan hinausgehende Festsetzungen sind städtebaulich nicht erforderlich.

Aufstellung im vereinfachten Verfahren (13 BauGB)

Durch die aktuelle Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 11.Juni 2013 ist eine vereinfachte Steuerung von Vergnügungsstätten/Spielhallen in Gebieten nach 34 BauGB durch einen einfachen Bebauungsplan erleichtert worden. In § 9 BauGB wurde der neue Absatz 2b eingefügt, in dem gemäß Ausführungen des Bundesverbandes für Wohnen und Stadtentwicklung, vHW, folgendes geregelt wird:

„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§34) kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder Arten von Vergnügungsstätten zulässig, nicht zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind. Dadurch wird durch einen solchen Bebauungsplan

- *eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder*
- *eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes, insbesondere durch eine städtebauliche nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, verhindert.“*

Dieser vorliegende Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden, weil durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet weiterhin auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt wird und sich demnach der aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert - einzig die Art der Nutzung wird rechtsverbindlich durch einen einfachen Bebauungsplan geregelt. Auch wird durch diesen Bebauungsplan kein Vorhaben zugelassen, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich zieht und es werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter begründet.

Ein Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklärung sind gem. § 13 (3) BauGB hierbei nicht erforderlich.

Veränderungssperre

Um zu verhindern, dass während des Bebauungsplanverfahrens Vorhaben durchgeführt werden, welche die Planungsziele beeinträchtigen könnten, wird parallel zu diesem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanes auch eine Veränderungssperre von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg beschlossen.

Weitere Details sind dem Plan und der Begründung zu entnehmen.

Anlage/n:

- Bebauungsplanentwurf Nr. 88 -Einfacher BP Kernstadt- mit Begründung
- Plan mit Geltungsbereich

Dezernent

Amtsleiter/in

Der Magistrat hat am beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -	

Der Ortsbeirat Kernstadt hat am beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	
Der Ausschuss f. Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion hat am beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	

Die Stadtverordnetenversammlung hat am beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	