

Bebauungsplan Nr. 88 "Einfacher Bebauungsplan Kernstadt"

- Vorentwurf -



Geltungsbereich



Bestehende
rechtswirksame
Bebauungspläne

Teilflächen 1, 2, 3

Textliche Festsetzungen

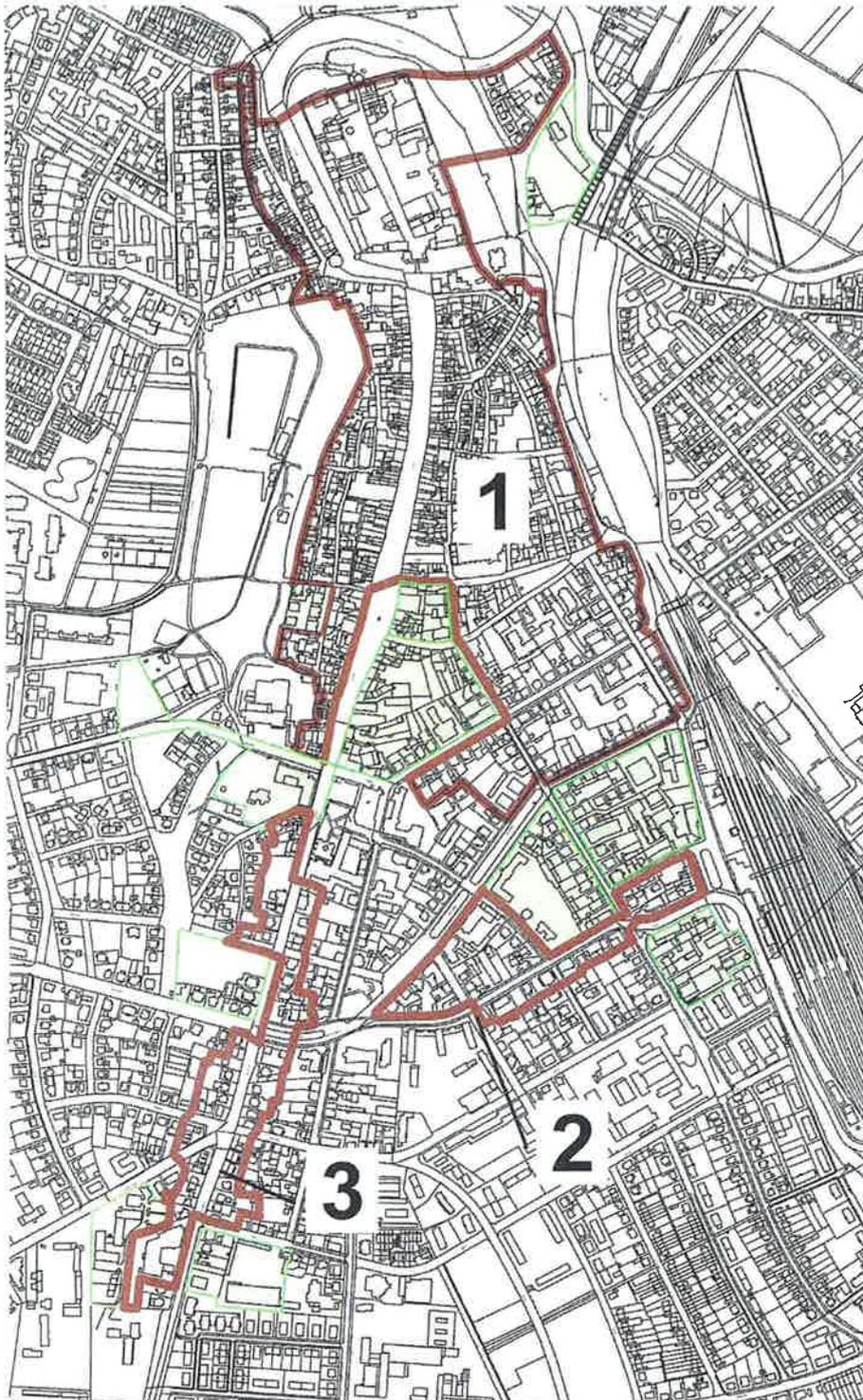
§ 9 (1) Nr.1 BauGB und
§ 1 (5 u. 6) BauNVO

Folgende Nutzungen sind nicht
zulässig:

- Vergnügungsstätten
- Bordell, bordellartige Betriebe
einschl. Wohnungsprostitution
- Sexshops
- Wettbüros

Bebauungsplan Nr. 88 "Einfacher Bebauungsplan Kernstadt"

- Vorentwurf -



Geltungsbereich



Bestehende
rechtswirksame
Bebauungspläne

Teilflächen 1, 2, 3

Textliche Festsetzungen

§ 9 (1) Nr.1 BauGB und
§ 1 (5 u. 6) BauNVO

Folgende Nutzungen sind nicht
zulässig:

- Vergnügungsstätten
- Bordell, bordellartige Betriebe
einschl. Wohnungsprostitution
- Sexshops
- Wettbüros

Bebauungsplan Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt“ in Friedberg – Kernstadt

(Stand: Vorwurf, Beteiligung gem. §3(1)BauGB)

Begründung

1. 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.

2. Planungsziele

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich und die Wohnqualität erhalten bzw. gestärkt werden.

2.1 Erhalt der Wohnqualität

Durch Vergnügungsstätten wird vornehmlich in den Abend- und Nachtstunden ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Parksuchverkehr verursacht. Auch das Verhalten der Besucher von Vergnügungsstätten selbst kann speziell in den Abend- und Nachtstunden störende Auswirkungen haben. Dadurch wird die Wohnqualität in der Innenstadt gemindert und kann zu schlechterer Vermietbarkeit und eventuell zu Leerständen von Wohnraum führen. Durch die vorliegende Planung wird die Wohnnutzung mittel- und langfristige vor Beeinträchtigungen geschützt.

2.2 Sicherung der Versorgungsfunktion

Die Erhaltung oder Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches bzw. der Innenstadt auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden ist ein städtebauliches Ziel. Eine bestimmte Nutzung ausschließende Festsetzung (Vergnügungsstätten) ist planerisch gerechtfertigt, wenn das vorgegebene Ziel (z.B. Erhalt oder Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches) dadurch erreicht werden kann. Durch die (weitere) Ansiedlung von Vergnügungsstätten können neben einer potentiellen Lärmbelästigung zudem auch städtebauliche Negativwirkungen auftreten, zu denen insbesondere der sog. „trading-down“ Effekt gehört, aber auch sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentration von

Spielhallen, durch ihr optisches Erscheinungsbild, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration. Da insbesondere die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, vergleichsweise hohe Mieten zu bezahlen, kann durch deren Ansiedlung und in der Folge einer Verschiebung des Boden- und Mietpreisgefüges eine Verdrängung von eingesessenen Nutzungen erfolgen, sodass in funktionaler Hinsicht auch gewachsene Bereiche mit einer charakteristischen Nutzung destabilisiert und beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt oftmals ein Attraktivitäts- sowie Imageverlust des näheren Umfeldes, welcher dann gegebenenfalls zu einzelnen Geschäfts- oder Betriebsverlagerungen führen und im Hinblick auf Folgenutzungen nicht zuletzt auch Mindernutzungen anziehen kann.

2.3 Altstadtsanierung

Die Stadt Friedberg hat sich seit Anfang der 70-er Jahre mit der Sanierungsplanung für den Bereich der Altstadt intensiv befasst. 1984 wurde die Stadt auf Antrag in die Förderung des Landes aufgenommen. Die zuletzt genehmigte Sanierungssatzung datiert vom 16.03.1985. Ziele und Zweck der Altstadtsanierung war und ist die Neuordnung des Verkehrs, die Erhaltung des Stadtbildes, die Verbesserung der Versorgungsfunktion und die Erhaltung und Förderung der Wohnnutzung; letzteres wird vor allem durch die Aufwertung des Wohnumfeldes und Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen, die Verbesserung der Wohngrundrisse durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und Steuerung der baulichen Entwicklung geschaffen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans unterstützt die Sanierungsziele, insbesondere den Schutz der Wohnfunktion gegenüber Vergnügungsstätten und deren negativen Auswirkungen auf die Bewohner der Altstadt.

3. Verfahren

3.1 Einfacher Bebauungsplan (§30 Abs. 3 BauGB)

Dieser vorliegende Bebauungsplan wird als sogenannter „einfacher Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Er trifft Festsetzungen zum Ausschluss bisher zulässiger Nutzungen, nämlich Vergnügungsstätten. 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.

3.2 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 folgendes geregelt wird:

„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§34) kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden das 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 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 nicht erforderlich.

3.3 Veränderungssperre

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

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich Teilbereich 1 erfasst den Bereich der Altstadt von der Stadtmauer an der Seewiese bis zur „Alten Bahnhofstraße“ und der „Hanauer Straße“. Im Norden ist der Bereich der Burg, im Nordosten der Bereich der Bebauung zwischen „Usa-Vorstadt“, „Am Burgberg“ und „Gießener Straße“, im Nordwesten die Bebauung entlang der „Vorstadt zum Garten“ enthalten. Im Süden erstreckt sich der Geltungsbereich Teilbereich 1 westlich bis zur „Ockstädter Straße“ und Südwestlich bis zum „Haingraben“ und teilweise bis zur „Mainzer-Tor-Anlage“.

Der Geltungsbereich Teilbereich 2 beinhaltet einen Teil der Bebauung entlang der „Saarstraße“ und das Dreieck zwischen „Schützenrain“, „Mainzer-Tor-Anlage“ und „Saarstraße“. Der Teilbereich 3 beinhaltet die Bebauung westlich und östlich der „Kaiserstraße“, beginnend südlich der Sparkasse und südlich der Kreisverwaltung und der Bebauung entlang der „Frankfurter Straße“ östlich bis zur Straße „Im Krämer“ und westlich bis einschließlich des „Grundstücks Frankfurter Straße“ 9 (Autohaus).

Dieser Geltungsbereich, bestehend aus den Teilbereichen 1,2 und 3, entspricht im Wesentlichen der Darstellung der gemischten Baufläche im Regionalen Flächennutzungsplan. Alle Flächen, für die bereits rechtswirksame Bebauungspläne bestehen, sind nicht in dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt“ enthalten.

Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches, Teilflächen 1,2 und 3, sind dem anliegenden Lageplan zu entnehmen.

5.1 Planungsrechtliche Situation

Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten BauNVO 1990 (n.z.= nicht zulässig)

Baugebiet BauNVO	(unter 100m ²)Nicht kerngebietstypisch	kerngebietstypisch	
§ 3 Reines Wohngebiet	n.z.	n.z.	
§ 4 Allgemeines Wohngebiet	n.z.	n.z.	
§ 4a besonderes Wohngebiet	ausnahmsweise zulässig	n.z	Ausschluss im B.Plan
§ 5 Dorfgebiet	ausnahmsweise zulässig	n.z.	Ausschluss im B.Plan
§ 6 Mischgebiet vorwiegend Wohnnutzung	Ausnahmsweise zulässig	n.z.	
§ 6 Mischgebiet vorwiegend gewerblich genutzt	zulässig	n.z.	Ausschluss im B.Plan
§ 7 Kerngebiet	zulässig	zulässig	Anm.: kein Kerngebiet in Friedberg
§ 8 Gewerbegebiet	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig	Ausschluss im B.Plan
§ 9 Industriegebiet	n.z.	n.z.	

In Friedberg Kernstadt sind Vergnügungsstätten derzeit in den Bebauungsplangebieten

- Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil I (Ausnahmsweise: „Disothek“),
- Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil III (Ausnahmsweise: „Spielothek“; als Bestand vorhanden) und in dem Bebauungsplangebiet
- Nr. 5 „Gießener Straße“ (zulässig im SO bis 1400 m²; als Bestand vorhanden)

zulässig.

Darüber hinaus sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten innerhalb der festgesetzten Mischgebiete im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Bismarckstraße/Saarstraße“ und des Bebauungsplanes Nr. 12, Teil I „Kaiserstraße/ Färbergasse“ zulässig und innerhalb des festgesetzten Mischgebietes im Bebauungsplanes Nr. 9, Teil II „Auf der Mühlhall“ ausnahmsweise zulässig (diese Bebauungspläne sind vor der Novellierung der BauNVO vor 1990 rechtswirksam geworden).

Es ist beabsichtigt, diese Bebauungspläne zu ändern und auch hier Vergnügungsstätten auszuschließen.

Über die Bebauungsplangebiete hinaus sind **nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten** im Bereich von vorhandenen, vorrangig durch Wohnnutzung geprägte Mischgebiete **ausnahmsweise zulässig** und innerhalb von vorhandenen, gewerblich geprägten Mischgebieten grundsätzlich **zulässig**.

Da eine reine Negativplanung, d.h. ein pauschaler Ausschluss von Vergnügungsstätten für das gesamte Stadtgebiet aus rechtlichen Gründen nicht möglich und stadtplanerisch auch nicht gewollt ist, sollen durch den vorliegenden einfachen Bebauungsplan die empfindlichen Bereiche innerhalb der Kernstadt/Altstadt klar definiert werden.

D.h., die in den Bebauungsplänen Nr. 42 Teil I und III und in dem Bebauungsplan Nr. 5 enthaltenen Festsetzungen hinsichtlich der Vergnügungsstätten werden beibehalten.

In den sonstigen Gebieten im Bereich der Kernstadt werden bislang zulässige oder ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten durch Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen ausgeschlossen.

5.2 Regionaler Flächennutzungsplan

Seit dem 18.10.2011 ist der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) rechtswirksam und ersetzt den ehemaligen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg. Der Regionale Flächennutzungsplan ersetzt auch den bis dahin geltenden „Regionalplan Südhessen“, dessen Zielvorgaben ebenfalls im jetzt geltenden RegFNP enthalten sind und ein gemeinsames Planwerk darstellen.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im RegFNP im Wesentlichen als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Durch die vorgesehenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wird diese Darstellung nicht berührt, da lediglich bestimmte, untergeordnete Nutzungen ausgeschlossen werden und keine Gebietsart festgesetzt wird. Das heißt, dass der vorliegende Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RegFNP entwickelt wurde.

(S. Anlage „Auszug aus dem RegFNP“)

5.3 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen 2000 ist in den Regionalen Flächennutzungsplan aufgenommen worden.

Friedberg nimmt mit Bad Nauheim zusammen gem. den regionalplanerischen Zielen die Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrums war.

Durch die Festsetzungen dieses vorliegenden Bebauungsplanes wird die zentralörtliche Funktion der Innenstadt gestärkt, indem bestimmte, störende Nutzungen ausgeschlossen werden.

6. Denkmalpflege

Archäologie

Durch die Festsetzungen dieses vorliegenden Bebauungsplanes werden keine Eingriffe in den Boden ermöglicht. Es ist in der Gesamtstadt Friedberg mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Deshalb wird auch in diesem Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, in dem der Umgang mit eventuellen Bodenfunden dargestellt ist.

Baudenkmale

Die in der Denkmaltopographie Wetteraukreis II dargestellte Gesamtanlage (Kulturdenkmal nach §2 Abs. 2 HDSchG) liegt im Wesentlichen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Darüber hinaus sind einige Gebäude als Einzel Kulturdenkmal gem. § 2 (1) HDSchG festgesetzt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird kein zusätzlicher Eingriff in die Bausubstanz ermöglicht sodass der Denkmalschutz nicht beeinträchtigt wird.
Durch den Ausschluss/Begrenzung bestimmter Nutzungen, die üblicherweise auch ein störendes Erscheinungsbild haben (Werbung, Lichter, Fassadengestaltung) werden die Ziele des Denkmalschutzes durch die Festsetzungen dieses vorliegenden Bebauungsplanes unterstützt.

7. Immissionsschutz

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine Immissionen verursacht. Untersuchungen sind deshalb nicht erforderlich.

8. 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.

9. 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.

10. Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bebautes Gebiet handelt ist die Ver- und Entsorgung gewährleistet. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Bestandsbeschreibung

11.1 Geltungsbereich

Der Bestand innerhalb des Geltungsbereiches ist als Mischgebiet einzustufen. Entlang der Kaiserstraße, im Bereich der Altstadt und im Wesentlichen entlang der Frankfurter Straße ist der Geltungsbereich als Mischgebiet mit vorrangig gewerblicher Nutzung (Einzelhandel, Dienstleistung, Handwerk, Cafés, Arztpraxen, etc.) einzustufen. Diese Nutzungen sind meist auf die Erdgeschoss beschränkt. In den Obergeschossen sind vorrangig Wohnungen vorhanden.

In den sonstigen Bereichen des Geltungsbereiches ist es ein vorrangig durch Wohnnutzung geprägtes Mischgebiet.

11.2 Bestand an Vergnügungsstätten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr: 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt“

Vorstadt zum Garten 3 (Schloss Casino):

Vergnügungsstätte als Hauptniederlassung mit einer Spielothek gem. §33i GewO (24.08.2012 baugenehmigt, nicht kerngebietstypisch, 85m², Mischgebiet)

Kaiserstraße 25 :

Wettbüro; Vermittlung von Online-Sportwetten an EU-lizenzierte Firmen und Verkauf von alkoholfreien Getränken und Internet-Cafe (11.05.2011) ungenehmigt, abgelehnte Sanierungsgenehmigung vom 01.02.2013

Kaiserstraße 26:

Wettbüro; Vermittlung von Sportwetten an in der EU lizenzierte Buchmacher (12.12.2009) ungenehmigt

11.3 Bestand an Vergnügungsstätten in der Gesamtstadt

Derzeit gibt es in der Gesamtstadt Friedberg folgende Vergnügungsstätten/Spielhallen:

Straßheimer Straße 87 (Mercur):

Vergnügungsstätte mit 6 unselbständigen Zweigstellen, jeweils Spielstätten gem. § 33i GewO in Verbindung mit der Ausgabe von zubereiteten Speisen und alkoholfreien Getränken. (02.06.2010, baugenehmigt, im Bebauungsplan zulässig)

Straßheimer Straße 22 (Astro Automaten):

Vergnügungsstätte als Zweigniederlassung mit 6 Spielhallen.(04.07.2011, baugenehmigt, im Bebauungsplan zulässig)

Pfingstweide 2 (Golden Gate):

Vergnügungsstätte als Hauptniederlassung mit dem Betrieb von 2 Spielhallen (14.12.1988, baugenehmigt, Änderung des Bebauungsplanes 1999 zum Ausschluss von Vergnügungsstätten; nur Bestandschutz)

Dieselstraße 1 (Happy Play):

Vergnügungsstätte als Zweigstelle mit 2 Spielhallen (06.12.1990 Baugenehmigung zum Umbau der vorhandenen Kegelbahn im Kellergeschoss als Spielhalle und Billardsalon. Dieses Vorhaben befindet sich nicht im festgesetzten SO und hat deshalb nur Bestandschutz)

Dieselstraße 5 (Las Vegas):

Vergnügungsstätte als Hauptniederlassung mit 3 Spielhallen und Bistro (14.10.2005) (baugenehmigt, zulässig im SO)

12. Bestandsschutz

Für vorhandene und baurechtlich genehmigte Betriebe besteht Bestandschutz.

13. Textliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO) mit Begründung

Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten
- Bordelle, bordellartige Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution
- Sex-Shops
- Wettbüros

Begründung:

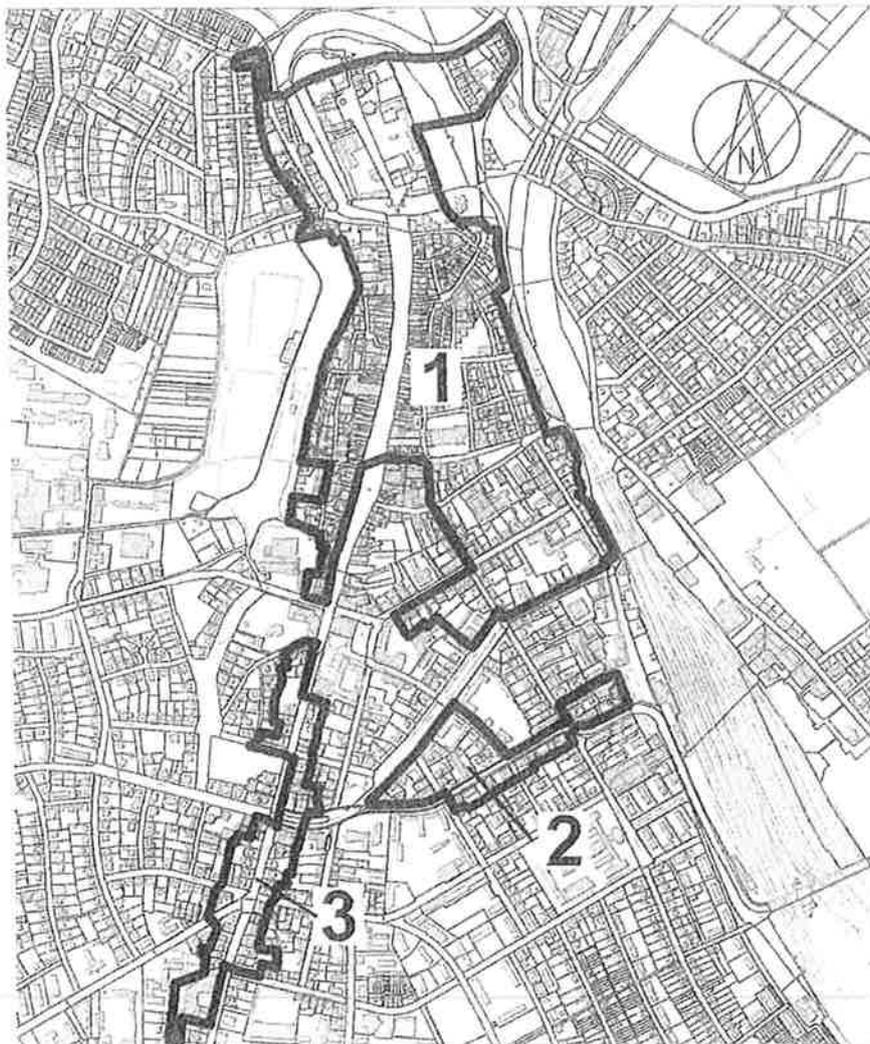
Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich und die Wohnqualität erhalten bzw. gestärkt werden - eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes, insbesondere durch eine städtebauliche nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten soll verhindert werden.

Eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten soll ebenfalls verhindert werden.

Bebauungsplan Nr. 88 "Einfacher Bebauungsplan Kernstadt"



Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Teilbereich 1, 2, 3



Anlage 2:
Auszug aus dem RegFNP

