

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 21-26/0449

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 03.06.2022
60/1-AM

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Entscheidung
Ausschuss für Stadtentwicklung	Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung
Ortsbeirat des Stadtteils Kernstadt	Zur Kenntnis

Titel

**Bebauungsplan Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt,, in Friedberg - Kernstadt
hier:**

**1.Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan
Kernstadt“**

2.Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung

Beschlussentwurf:

- 1) Der Bebauungsplan Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt“ in Friedberg - Kernstadt wird gem. § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt“ in Friedberg – Kernstadt, 1. Änderung.
- 2) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt“, in Friedberg – Kernstadt, 1. Änderung wird die vorliegende Veränderungssperre gemäß § 14 und § 16 BauGB entsprechend der Anlage 2 als Satzung beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Strukturelle Wandlungsprozesse und die Entwicklungen der vergangenen Jahre (z.B. COVID-19-Pandemie, ...) haben dazu geführt, dass die Altstadt Friedbergs, insbesondere die Kaiserstraße, einen zunehmenden strukturellen Wandel erlebt. Ablesbar ist dies besonders an der Änderung von Nutzungsstrukturen, Fluktuationen im Geschäftsbesatz, zeitweiligen Leerstände und daraus folgend auch das Auftreten von städtebaulich unerwünschten Mindernutzungen (1-€-Shop, Shisha- und Handy-Läden). Hierdurch sinken zunehmend die Aufenthaltsqualität sowie die Attraktivität Friedbergs als Einkaufs- und Wohnstandort.

Um Downgrading-Prozesse aufzuhalten, wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt“ in Friedberg – Kernstadt bereits 2014 ein Instrument geschaffen, welches die weitere Beeinträchtigung der vorhandenen Vielfalt und Qualität des Angebots durch unerwünschte Nutzungen zum Ziel hatte. Der Einfache Bebauungsplan schließt in seiner derzeit gültigen Form jedoch nur die folgenden Nutzungen aus:

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

Weitere Festsetzungen werden im ursprünglichen Bebauungsplan nicht getroffen.

Ziel des Änderungsverfahrens

Ziel der 1. Änderung inkl. der Veränderungssperre ist es Regelungsmöglichkeiten im Rahmen des Einfachen Bebauungsplans zu schaffen, um den Einzelhandels-, Gastronomie- und Wohnstandort „Altstadt“ zu stärken. Die Änderungen sollen dabei über dem bereits bestehenden Ausschluss bestimmter Nutzungen (Art der baulichen Nutzung) hinausgehen und den Altstadtbereich in seiner Dreidimensionalität (Stichwort: Obergeschosse) regeln. Hierzu soll eine vertikale und horizontale Untergliederung der Nutzungen erfolgen. Im Fokus ist die Feinsteuerung von zukünftigen Nutzungen, um dem Abwärtstrend entgegen zu steuern.

Im Bebauungsplan wird folgendes geregelt werden:

- Untergliederung der Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen, etc.) in unterschiedliche Teilbereiche
- Gliederung der Nutzungen im dreidimensionalen Bereich, bezogen auf die verschiedenen Geschosse

Im Bebauungsplan kann folgendes nicht geregelt werden:

- Größe der Wohnungen
- Zahl der Bewohner (Verhinderung Überbelegung)
- Herkunft/soziale Zusammensetzung der Bewohner

Verfahren

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans werden Änderungen an den Grundzügen der Planung vorgenommen. Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits bebauten Innenstadtbereich handelt ist davon auszugehen, dass eine zukünftige Bebauung im Planbereich innerhalb der Grenzen des § 13a Abs. 1 S. 3 BauGB befindet und dementsprechend das beschleunigte Änderungsverfahren angewandt werden kann.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB entsprechend anzuwenden. Das bedeutet, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) abgesehen werden kann.

Bei der Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

Aufgrund des geringen Umfangs der geplanten Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Veränderungssperre

Um zu verhindern, dass während des Bebauungsplanverfahrens Vorhaben durchgeführt werden, welche die Planungsziele beeinträchtigen könnten, soll parallel zu dem Änderungsbeschluss mit der vorliegenden Vorlage auch eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB beschlossen werden.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt“ wie in anliegenden Lageplan dargestellt (vgl. Anlage 1).

Hinweis:

Um eine Entscheidung durch die Gremien noch vor der Sommerpause herbei zu führen und somit einen Handlungsauftrag durch die Stadtverordnetenversammlung zu erhalten wurde entschieden die Abstimmung kurzfristig in den Gremienlauf zu geben. Der Ortsbeirat wird im zukünftigen Lauf in richtiger Reihenfolge integriert und informiert.

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:

Anlage 1: Geltungsbereich

Anlage 2: Satzungstext der Veränderungssperre

Dezernent/in

Amtsleiter

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

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung	
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 -	