

# Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 16-21/0111

## Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 05.09.2016  
60/1-Bf

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

### Titel

**Bebauungsplan Nr. 12, Teil I "Kaiserstraße/ Färbergasse", 1. Änderung  
hier: Änderungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**

### Beschlussentwurf:

1. Für den im anliegenden Lageplan dargestellten Geltungsbereich zwischen der Schnurgasse im Norden, der Färbergasse im Osten, der Haagstraße im Süden und der Kaiserstraße im Westen wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 12, Teil I „Stadtsanierung - Kaiserstraße/Färbergasse“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB geändert. Die Änderung des Bebauungsplans erhält die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 12, Teil I „Kaiserstraße/Färbergasse, 1. Änderung“.
2. Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.

### Sach- und Rechtslage:

- I. Anlass und Ziel der Planung:
  - Für das Grundstück des leerstehenden ehemaligen Kaufhauses Joh gibt es mehrere Interessenten für eine Nachnutzung des Gebäudes. Dabei wurden verschiedene Nutzungen angefragt, die neben einer Einzelhandelsnutzung auch z.B. ein Fitnessstudio, Gastronomie oder Wohnungen vorsehen. Gemäß bestehendem Bebauungsplan Nr. 12, Teil I „Stadtsanierung - Kaiserstraße/ Färbergasse“ ist für das Grundstück ein „Sondergebiet – Zweckbestimmung Kaufhaus“ festgesetzt. Demnach wäre hier ausschließlich eine Einzelhandelsnutzung zulässig, nicht jedoch andere, oben genannte ergänzende Nutzungen. Durch die Planänderung soll die Zulässigkeit solcher ergänzenden Nutzungen im Sondergebiet geregelt werden.
  - Die übrigen angrenzenden Grundstücke im Bebauungsplan sind als Mischgebiet festgesetzt. Gemäß damals geltender Baunutzungsverordnung von 1977 wären hier auch kleinere (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten < 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche) als „sonstiger nichtstörender Gewerbebetrieb“ allgemein zulässig. Gemäß der Zielsetzung des Einfachen Bebauungsplans Kernstadt für den angrenzenden Bereich (Bebauungsplan Nr. 88) soll eine weitere Beeinträchtigung der vorhandenen Vielfalt und Qualität der Angebote im Bereich des Einzelhandels durch die unerwünschte Nutzung von Vergnügungsstätten/Spielhallen/

Wettbüros sowie Bordellen, bordellartigen Betrieben und Sexshops vermieden werden. Ein Ausschluss derartiger Nutzungen analog dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 88 soll deshalb planungsrechtlich festgesetzt werden.

- Des Weiteren ist im Mischgebiet (mit Ausnahme MI 6) festgesetzt, dass oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig sind. Diese Festsetzung bedarf einer Überprüfung auf ihre Zweckmäßigkeit; die zulässigen Nutzungen sind gem. aktueller Baunutzungsverordnung zu prüfen und ggf. neu festzulegen. Dabei soll jedoch weiterhin das Ziel verfolgt werden, die Wohnnutzung in der Innenstadt zu erhalten und zu stärken.

## II. Verfahren:

Seit der Änderung des Baugesetzbuches zum 01. Januar 2007 besteht die Möglichkeit sogenannte Bebauungspläne der Innentwicklung in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen. Dies gilt auch für die Änderung bestehender Bebauungspläne.

Da es sich hier um die Änderung eines Bebauungsplans für einen innerstädtischen Bereich handelt und die gemäß BauGB vorgegebene maximale Grundfläche für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens durch die Planung nicht überschritten wird, kann hier eine Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren kann auf eine obligatorische Umweltprüfung verzichtet werden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen \*, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe B genannten Schutzgüter bestehen.

Beide Voraussetzungen sind hier erfüllt.

*\* Der Bebauungsplan begründet weiterhin die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes/ Einkaufszentrums mit ca. 10.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Da es sich hierbei jedoch nicht um die Neuansiedlung eines derartigen Betriebes handelt, sondern um die Weiterführung einer bereits planungsrechtlich zulässigen Nutzung, besteht hier keine UVP-Pflicht gemäß Anlage 1, Nr. 18.6.2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).*

Auch wenn im beschleunigten Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann, ist im Verfahren dennoch eine Überprüfung der Umwelt- und Artenschutzrechtlichen Belange – wie in allen anderen Bebauungsplanverfahren auch – erforderlich. Verzichtet wird aber auf die Erstellung eines gesonderten Umweltberichtes.

## III. Veränderungssperre

Um zu verhindern, dass während des Bebauungsplanverfahrens Vorhaben durchgeführt werden, welche die Planungsziele beeinträchtigen könnten, soll parallel zu diesem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes auch eine Veränderungssperre von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg beschlossen werden (siehe gesonderte Vorlage).

### **Anlage/n:**

Anlage-Geltungsbereich

Dezernent

Amtsleiter/in

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 -