



**Stadt Biedenkopf  
Kernstadt**

**Bebauungsplan „Hainstraße“**

*(einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB)*

*- Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB -*

<b>Teil A:</b>	<b>Begründung</b>
----------------	-------------------

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

**Entwurf der Abwägung und des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB**

September 2021

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

**Anlage 4**

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvoraussetzungen</b> .....	<b>1</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss, Ziele und Erforderlichkeit der Bauleitplanung .....	1
1.2	Planungsrechtlicher Rahmen.....	4
1.3	Verfahren .....	6
<b>2</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangebietes</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete räumliche Planungen</b> .....	<b>9</b>
3.1	Regionalplan Mittelhessen 2010.....	9
3.2	Flächennutzungsplan.....	9
3.3	Bebauungsplan.....	9
<b>4</b>	<b>Festsetzungskonzeption</b> .....	<b>10</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
4.1.1	Ausschluss von Vergnügungsstätten.....	11
4.1.2	Ausschluss von Nutzungssymbiosen aus Wettannahmestellen und Gastronomiebetrieben .....	11
4.2	Sonstige Festsetzungen / Beurteilung von Vorhaben.....	12
4.3	Grünordnung.....	12

## **Abbildungen**

<i>Abbildung 1: Bereich Hainstraße (OpenStreetMap)</i> .....	1
<i>Abbildung 2: Geltungsbereich auf Kataster (HVBG)</i> .....	7
<i>Abbildung 3: Geltungsbereich auf Luftbild (HVBG)</i> .....	7
<i>Abbildung 4: Flächennutzungsplan (Ausschnitt)</i> .....	9
<i>Abbildung 5: Bebauungsplan – Planteil</i> .....	10

## **Teil B: Textliche Festsetzungen**

## **Teil C: Planteil**

## 1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

### 1.1 Aufstellungsbeschluss, Ziele und Erforderlichkeit der Bauleitplanung

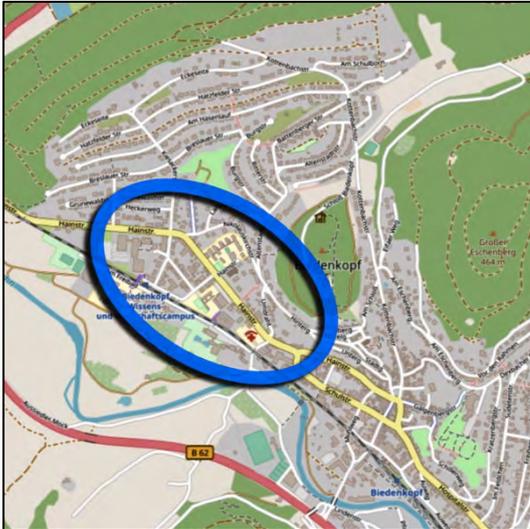


Abbildung 1: Bereich Hainstraße (OpenStreetMap)

Bereits im Jahr 2014 hat die Stadt Biedenkopf für den gesamten Innenstadtbereich mehrere Bauleitplanverfahren betrieben, die das Planungsziel verfolgten, Vergnügungsstätten planungsrechtlich auszuschließen.

Ausgeschlossen wurden ausdrücklich alle Arten von Vergnügungsstätten, also sowohl die kleinflächigen (nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten) als auch die großflächigen (kerngebietstypischen) Vergnügungsstätten.

Vergnügungsstätten sind gesellschaftlich heute nur wenig akzeptiert und wirken besonders unter moralisch-ethischen Gesichtspunkten negativ im Stadtbild. Anlass dafür sind v.a. immissionsorientierte

Störpotentiale (zum Einen durch die Anlage selbst, zum Anderen auch durch den Besucherverkehr) sowie „Trading-Down-Effekte“. Diese bezeichnen die Verdrängung hochwertiger Nutzungen (z.B. kleinere Einzelhandelsbetriebe, Restaurants, Cafés) aus bestimmten Stadtteilen aufgrund i.d.R. höherer Renditen - und damit höherer Mietzahlungsfähigkeit - und haben somit Einschränkungen sowohl der Attraktivität, als auch der Funktionalität der Innenstadt zur Folge.<sup>1</sup>

Für die zentralen Innenstadtbereiche der Stadt Biedenkopf mit ihrem prägenden Funktionsgemisch aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen sieht die Stadt daher einerseits die Gefahr der dauerhaften Beeinträchtigung empfindlicher Nutzungen (v.a. Wohn- und sensible Gemeinbedarfsflächen) sowie der Nutzungskonkurrenz/ Verdrängung innenstadtprägender Nutzungen (v.a. kleinteilige Einzelhandelsstrukturen). Daher ist das städtebauliche Ziel der vorliegenden Bauleitplanung, einem Qualitätsverlust der Wohn- und Einzelhandelsnutzung im zentralen Innenstadtbereich durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten entgegen zu wirken und planerisch zu unterbinden.

In diesem Zusammenhang wurden die räumlich betroffenen Bebauungspläne Nr. S1 – S9, 7, 8 und 12 – 14 bzgl. der darin getroffenen Gebietsfestsetzungen und der Erforderlichkeit ergänzender Festsetzungen untersucht.

Da lediglich in 3 Bebauungsplänen (Nrn. 12, 13 und 14) Gebietstypen festgesetzt waren, in den Vergnügungsstätten allgemein oder ausnahmsweise zulässig waren, wurden diese Bebauungspläne in eigständigen Änderungsverfahren um eine Festsetzung zur Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten inhaltlich ergänzt.

Für die Teilbereiche, in denen noch kein Bebauungsplan existierte wurde ein eigständiger neuer Bebauungsplan (Nr. 21) zum Ausschluss von Vergnügungsstätten gem. § 9 Abs. 2b BauGB aufgestellt.

<sup>1</sup> Vgl. auch: Mitschang (2012): Der Vergnügungsstättenbebauungsplan nach § 9 Abs. 2 b BauGB-neu. - ZfBR 2012, 419.

**Wettbüros** gehören – im Gegensatz zu **Wettannahmestellen** – bauplanungsrechtlich zu den „Vergnügungsstätten“. Zur Klarstellung und Grenzziehung zwischen den beiden Begrifflichkeiten, dienen die nachfolgend aufgeführten Zitate aus einschlägigen Gesetzeskommentaren bzw. zu dem Themenkomplex ergangenen Gerichtsurteilen:

*In der obergerichtlichen Rechtsprechung wird zwischen so genannten „Wettannahmestellen“ und „Wettbüros“ unterschieden. Während bloße Wettannahmestellen für Sportwetten mit den Annahmestellen für Lotto und Toto gleichgestellt werden, sind Wettbüros als Vergnügungsstätten zu behandeln, wenn sie auch der kommerziellen Unterhaltung dienen.<sup>2</sup>*

*Unter **Wettbüros** fallen Räumlichkeiten, in denen zwischen dem Kunden (Spieler), dem Wettbüro (Vermittler) und dem Wettunternehmen Transaktionen abgeschlossen werden, wobei es sich um Sportwetten bzw. um Wetten auf diverse sonstige Ereignisse handelt. Hinzu kommt im Regelfall, dass die Räumlichkeiten – insbesondere durch die Anbringung von Bildschirmen – Gelegenheit bieten, die Wettangebote bzw. -ergebnisse live mitzuverfolgen (vgl. OVG Münster, Beschl. v. 14.2.2014 – 2 A 1181/13, BeckRS 2014, 51460 Rn. 14 mwN).*

*Anhaltspunkte für die Qualifizierung als Vergnügungsstätte liegen regelmäßig vor, wenn die Kunden durch die konkrete Ausgestaltung, insbesondere durch das unmittelbare Nebeneinander von der Möglichkeit zur Annahme von Wetten und Liveübertragung von Sportereignissen mit gastronomischen Angebot dazu animiert werden, sich dort länger aufzuhalten, die Sportereignisse, auf die sie gewettet haben, in Liveübertragungen auf Fernsehmonitoren zu verfolgen und weiter an den angebotenen Wettspielen teilzunehmen.*

*Anders als z.B. Lotto- und Toto-Annahmestellen will der typische Besucher [eines Wettbüros] nicht nur die Wette einreichen und einen evtl. Gewinn kassieren. Bereits der Besuch einer solchen Einrichtung besteht zu einem wesentlichen Anteil darin, sich dort aufzuhalten, um sich nach Möglichkeit mit anderen Wettlern auszutauschen und die Zeit bis zum Eintritt des Wettergebnisses in einer als angenehm empfundenen Atmosphäre zu nutzen. Prägend für das Leistungsangebot ist die kommerzielle Unterhaltung der Gäste durch Teilnahme am Wettspiel in geselliger Runde. Die Gestaltung des Wettspielangebots erzielt ihren besonderen kommerziellen Wert gerade darin, die Gäste mit dem Wettgeschehen so zu unterhalten, dass sie weiter vor Ort bleiben und auf das Wettangebot zugreifen.<sup>3</sup>*

*Die Grenze zwischen Wettannahmestelle und Wettbüro wird regelmäßig dann überschritten, wenn neben der Wettannahme die Möglichkeit geboten wird, die Wettereignisse live über Monitore zu verfolgen.<sup>4</sup>*

**Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen reine Wettannahmestellen oder Toto-Lotto-Läden**, bei denen nur die Abgabe der Wetten bzw. die Einlösung von Gewinnen möglich ist und kein begleitendes freizeitorientiertes Angebot zur Verfügung steht.

*Es liegt auf der Hand, dass Wettbüros ein gänzlich anderes Publikum anziehen als Wettannahmestellen. **Die Annahme von Wetten** als Nebennutzung hat **keine negativen städtebaulichen Auswirkungen**, da sie weder mit aggressiver Reklame*

---

<sup>2</sup> NVwZ-RR 2015, 774, beck-online

<sup>3</sup> Bönker/Bishopink, Baunutzungsverordnung, BauNVO § 4a Rn. 95-97, beck-online

<sup>4</sup> VGH München, B. v. 21.5.2015 – 15 CS 15.9, juris

*beworben wird, noch einen speziell auf die Abgabe von Wetten zielenden Besucherverkehr aus einem größeren Einzugsgebiet auslöst.<sup>5</sup>*

Nach nunmehr 6 Jahren liegen der Stadt mehrere Anfragen vor, die zum Ziel eine unmittelbare Nachbarschaft von Wettannahmestellen und Gastronomiebetrieben haben.

Die Anfragen zielen auch in den Bereich der Hainstraße, der sich nordwestlich an die historische Kernstadt anschließt. Gründe hierfür sind:

- dieser Bereich war bislang noch nicht von den o.g. Bebauungsplänen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten erfasst
- der Bereich ist geprägt durch mehrere Schulstandorte. Es wird vermutet, dass die potenziellen Betreiber dieser Einrichtungen (Wettbüros, Wettannahmestellen mit Gastronomiebetrieben) die Nähe von Jugendlichen und jungen Erwachsenen als Zielgruppe für ihre gewerblichen Aktivitäten suchen.

Daher hat sich die Stadt Biedenkopf dazu entschlossen, auch in diesen Bereich Vergnügungsstätten und Nutzungssymbiosen von Wettannahmestellen und Gastronomiebetrieben auszuschließen.

Diese beiden letztgenannten Betriebstypen stellen, für sich genommen, keine Vergnügungsstätten dar und sind, bauplanungsrechtlich, als „nicht störender Gewerbebetrieb“ (Wettannahmestelle) und als „Schank- und Speisewirtschaft“ (Gastronomiebetrieb) in den klassischen Baugebieten nach §§ 4 – 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zumindest ausnahmsweise zulässig.

Seitens der Stadt wird jedoch beobachtet, dass diese Nutzungskombination, in unmittelbarer Nachbarschaft („Tür an Tür“), jedoch faktisch wie ein Wettbüro betrieben werden, ohne dass sie, in dieser Form als zwei eigenständige Betriebe, formal unter den Begriff der „Vergnügungsstätte“ fallen. Von derartigen Nutzungssymbiosen sind daher, mit Verweis auf die zahlreichen einschlägigen Kommentierungen und Rechtsprechungen zu Wettbüros und Vergnügungsstätten, nach Überzeugung der Stadt Biedenkopf, ebenfalls gleichartige städtebaulich negative Auswirkungen anzunehmen. Insofern sieht die Stadt Biedenkopf einen Regelungsbedarf, um den bereits im Jahr 2014 vollzogenen Ausschluss von Vergnügungsstätten, nicht durch den o.g. baulichen „Trick“ aushöhlen bzw. ins Leere laufen zu lassen.

Daher wird diesbezüglich ein dringender städtebaulicher Regelungsbedarf gesehen. Mithilfe des § 1 Abs. 9 BauNVO soll daher nun diese besondere Nutzungssymbiose planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

§ 9 Abs. 1 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.*

Die besonderen städtebaulichen Gründe liegen in dem vorsorgenden Schutz vor den oben beschriebenen städtebaulich negativen Auswirkungen begründet.

Die Planung ist daher auch im öffentlichen Interesse.

---

<sup>5</sup> OVG Hamburg, U. v. 8.6.2016 – 2 E 6/15.N, ZfBR 2017, 77

Infolge dessen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biedenkopf in ihrer Sitzung am 26.09.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der Änderung der Innenstadt-Bebauungspläne Nrn.: S1 – S9, 7, 8, 12 – 14 und 21 gefasst. Ziel dieses Bebauungsplans ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie Nutzungssymbiosen von Wettannahmestellen und Gastronomiebetrieben, von denen vergleichbare negative städtebauliche Auswirkungen zu vermuten sind, in der Innenstadt von Biedenkopf. Ergänzend dazu wurde am 18.02.2021 noch gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Hainstraße“ für den nordwestlichen Abschnitt der Kernstadt, mit der gleichen Zielausrichtung, gefasst.

Zur Sicherung der Planung wurde zusätzlich eine Veränderungssperre erlassen.

## 1.2 Planungsrechtlicher Rahmen

### Vergnügungsstätte:

Nach Fickert/ Fieseler<sup>6</sup> sind unter Vergnügungsstätten gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/ oder des Geselligkeitstribs einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen. Voraussetzung ist eine standortgebundene Betriebsstätte und – im Bauplanungsrecht – eine städtebauliche Relevanz.

#### ***Vergnügungsstätten sind, z.B. ...***

- *Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars, Tanzbars, Großstadtvarietés, Striptease-Lokale usw.)*
- *Diskotheken*
- *Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, usw.), Wettbüros*

#### ***Keine Vergnügungsstätten sind, z.B. ...***

- *Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater jeglicher Art, Kleinkunsth Bühnen, Konzertsäle und –häuser, Lichtspieltheater)*
- *alle Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken i.w.S. dienen*
- *alle ad hoc Veranstaltungen ohne eigene standortgebundene Betriebsstätte (Jahrmärkte, Weihnachtsmärkte, Zirkusveranstaltungen, Rockkonzerte ...)*

### Sog. „kerngebietstypische Vergnügungsstätte“<sup>7</sup>:

Typisch für Kerngebiete (MK) sind diejenigen Vergnügungsstätten, die als „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor“ einen größeren Einzugsbereich haben und „für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen“ (BVerwG, Urt. v. 21.2.1986).

### Sog. „nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätte“<sup>8</sup>:

Zu der Gruppe der nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (häufig auch als kleine Vergnügungsstätten bezeichnet) gehören also solche Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung oder nach ihrem Umfang nicht typischerweise ihren Standort im

<sup>6</sup> Fickert/ Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Rd.Nr. 22 zu § 4a BauNVO

<sup>7</sup> aus: Fickert/ Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

<sup>8</sup> aus: Fickert/ Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

Kerngebiet haben. Was die Zweckbestimmung angeht, zählen hierzu Vergnügungsstätten, die der Entspannung und Freizeitbetätigung nur in einem begrenzten Stadt- bzw. Ortsteil dienen.<sup>9</sup>

Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gem. BauNVO (i.d.F. von 1990):

Solange ein Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft, sind Vergnügungsstätten gem. der BauNVO i.d.F. von 1990 regelmäßig zulässig in:

- „Mischgebieten“ (MI) gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO  
(nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind)
- „Kerngebieten“ gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO  
(kerngebietstypische Vergnügungsstätten)

Vergnügungsstätten sind darüber hinaus ausnahmsweise zulässig in:

- „Dorfgebieten“ (MD) gem. § 5 Abs. 3 BauNVO  
(nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten)
- „Besonderen Wohngebieten“ (WB) gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO  
(nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten)
- „Mischgebieten“ (MI) gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO  
(nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebiets, die nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind)
- „Gewerbegebieten“ (GE) gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO  
(Vergnügungsstätten jeglicher Ausprägung)

In allen anderen Baugebietstypen („Kleinsiedlungsgebiete“ (WS) gem. § 2 BauNVO, „Reine Wohngebiete“ (WR) gem. § 3 BauNVO, „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gem. § 4 BauNVO, „Industriegebiete“ (GI) gem. § 9 BauNVO) sind Vergnügungsstätten generell unzulässig.

Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gem. BauNVO (i.d.F. von 1968 und 1977):

Nach § 6 BauNVO in der Fassung von 1968 und 1977 können Vergnügungsstätten im Mischgebiet (MI) als „sonstige Gewerbebetriebe“ [allgemein] zulässig sein, wenn es sich um nicht kerngebietstypische Betriebe handelt und von ihnen keine wesentlichen Störungen für die Wohnruhe vor allem am Abend und in der Nacht ausgehen (BVerwG, Urteil vom 25.11.1983 – 4 C 64.79, OVG Münster, Urteil vom 24.06.1987 – 11 A 1389/85).

Gemäß § 7 BauNVO (1968 und 1977) sind Vergnügungsstätten jedweder Art in „Kerngebieten“ (MK) allgemein zulässig, in „Gewerbegebieten“ (GE) gem. § 8 BauNVO (1968 und 1977) als „Gewerbebetrieb“ ebenfalls.

---

<sup>9</sup> aus: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB – Kommentar, C.H. Beck Verlag

**Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen reine Wettannahmestellen oder Toto-Lotto-Läden**, bei denen nur die Abgabe der Wetten bzw. die Einlösung von Gewinnen möglich ist und kein begleitendes freizeitorientiertes Angebot zur Verfügung steht.

Wettannahmestellen sind bauplanungsrechtlich als „nicht störender Gewerbebetrieb“ und Gastronomiebetriebe als „Schank- und Speisewirtschaften“ einzustufen. Damit sind diese beiden Nutzungen in den klassischen Baugebieten nach §§ 4 – 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zumindest ausnahmsweise zulässig.

### 1.3 Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan soll einerseits auch für diesen Bereich Vergnügungsstätten sowie die Nutzungssymbiose aus Gastronomiebetrieb und Wettannahmestelle ausschließen. Dazu ist es erforderlich, dass für das Plangebiet auch Baugebiete nach Baunutzungsverordnung festgesetzt werden, auf Grundlage derer dann entsprechende Festsetzungen zum Ausschluss der o.g. unerwünschten Nutzungen bzw. Nutzungssymbiosen festgesetzt werden können.

Weitere Festsetzungen trifft der Bebauungsplan nicht. Er ist daher, gem. § 30 Abs. 3 BauGB als „einfacher Bebauungsplan“ zu bewerten, da er die Mindestanforderungen nach § 30 Abs. 1 BauGB nicht aufweist. Bauvorhaben werden daher „im Übrigen“ nach der prägenden umgebenden Bebauung bewertet.

Die vorgenommene Festsetzung der Gebietstypen basiert auf den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Biedenkopf. Dabei wurden für die als „Wohnbauflächen“ (W) dargestellten Flächen im Bebauungsplan „allgemeine Wohngebiete“ (WA, gem. § 4 BauNVO) festgesetzt und für die im FNP dargestellten „gemischten Bauflächen“ (M) wurden im Bebauungsplan „Mischgebiete“ (MI, gem. § 6 BauNVO) festgesetzt.

Die Baugebiete entsprechen der tatsächlich vor Ort vorherrschenden Nutzungsmischung. Insofern wird durch die vorliegenden Regelungsinhalte der Bebauungsplanänderung der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Außerdem werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet und es bestehen durch diese Änderung auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (*die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*) genannten Schutzgüter.

Insofern sind die rechtlichen Rahmenbedingungen nach § 13 Abs. 1 BauGB für die Durchführung der Planänderung im sog. „vereinfachten Verfahren“ gegeben.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	18.02.2021
2.	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 12.07.2021 bis 20.08.2021
5.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom 12.07.2021 bis 20.08.2021
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	— : — : —
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	— : — : —

## 2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

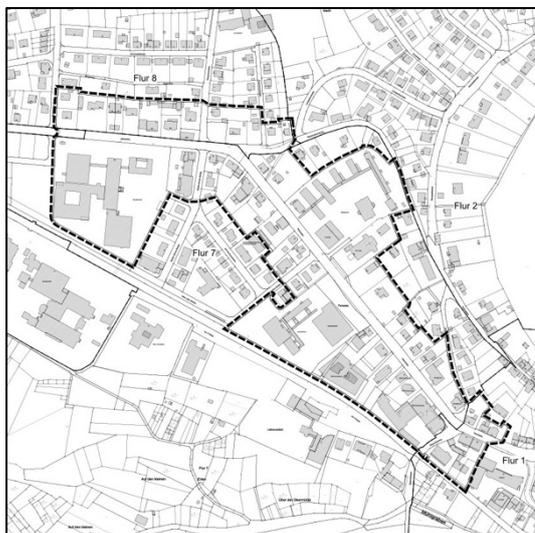


Abbildung 2: Geltungsbereich auf Kataster (HVBG)

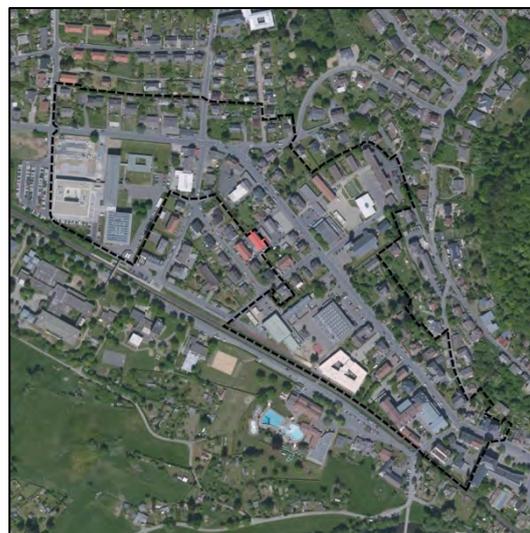


Abbildung 3: Geltungsbereich auf Luftbild (HVBG)

Das Plangebiet umfasst einen rd. 240m langen Abschnitt der Hainstraße, der sich im Osten vom Rand zur historischen Altstadt in westlicher Richtung bis an die westliche Grenze des Areals der Berufsfachschule erstreckt (Gemarkung Biedenkopf, Flur 1). Dabei werden zu beiden Seiten der Hainstraße jeweils 1 – 2 Grundstückstiefen einbezogen.

Die Flächen sind vollständig bebaut und gekennzeichnet durch eine urbane, gemischte Nutzungsstruktur. Dazwischen befinden sich, verteilt auf den gesamten Straßenabschnitt, mehrere, z.T. großflächige Gemeinbedarfseinrichtungen (Rathaus, Amtsgericht, div. Schulen, Krankenhaus, Seniorenzentrum). Im Südosten sowie im Norden

sind lediglich kleinflächige Teile von Wohngebieten, aufgrund ihrer Lage im Randbereich der Hainstraße, im Geltungsbereich enthalten.

Nach Einschätzung der Stadt, die aus mehreren entsprechenden Baugesuchen resultiert, ist dieser Bereich, gerade aufgrund der div. Schulstandorte, im Fokus von Betreiben von Wettbüros sowie Wettannahmestellen in Verbindung mit Gastronomiebetrieben.

Der räumliche Geltungsbereich, der ebenfalls durch eine Veränderungssperre gesichert wurde, umfasst die nachfolgend genannten Flurstücke in der Gemarkung Biedenkopf und umschließt eine Fläche von rd. 13 ha.:

- Flur 1: 407/1, 408/1, 408/2, 409/7, 409/8, 409/9, 409/10, 2009/2, 2011/2 tw., 2014/2, 2178/5, 2224/25 (Hainstraße)
- Flur 7: 366/1, 366/2, 368/5, 368/6, 368/7, 375/1, 377/1, 378/1, 378/2, 378/4, 383/2, 383/3, 383/4, 383/5, 396/17, 396/19, 396/3, 396/4, 396/6, 396/8, 396/8, 426/3, 426/4, 499/2, 499/3, 502/1, 526/3, 526/8, 534/10, 534/11, 534/17, 534/20, 534/21, 534/8, 534/9, 542/1, 542/2, 543/2, 545, 546/2, 579/2 tw., 583 (Hainstraße), 584 (Hainstraße), 604/7, 611/5, 612 tw. (Brüder-Grimm-Straße), 613/3, 614/7, 614/8, 616/1, 616/7, 617, 618/1, 619/5, 620, 621, 622/1, 622/2, 623/1 tw. (Vater-Jahn-Straße), 630 tw., 631, 632, 748/546, 764/372, 765/373, 816/582, 968/377, 969/377, 974/374, 975/374
- Flur 8: 1/2 , 1/3, 1/4 tw. , 1/6, 3/3, 4/2, 5/3 tw., 5/4, 6/1 , 10/4 tw. (Theisenbachstraße), 17/4, 17/3, 56/6, 56/8, 56/9, 56/13, 56/14, 56/15, 56/16, 56/17, 56/18, 350/3 tw. , 404/1 tw. Kiesackerstraße
- Flur 18: 300 tw. (Hainstraße)

### 3 Übergeordnete räumliche Planungen

#### 3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Ziele und/oder Grundsätze des Regionalplans sind von der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

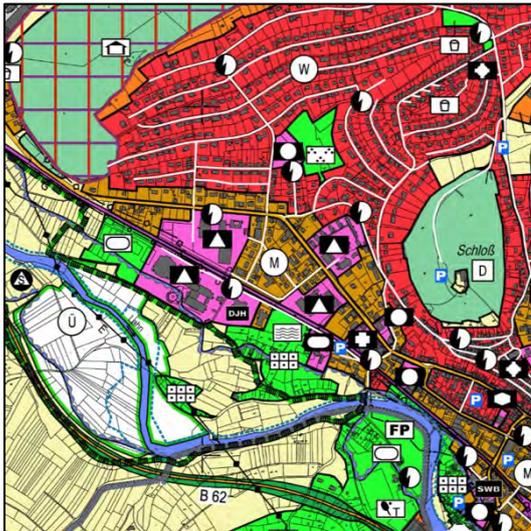


Abbildung 4: Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

Die im Bebauungsplan vorgenommene Gebietsgliederung entspricht der örtlich vorhandenen Nutzungsmischung und den Darstellungen des Flächennutzungsplans i.S. des sog. „Entwicklungsgebotes“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

#### 3.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan.

## 4 Festsetzungskonzeption

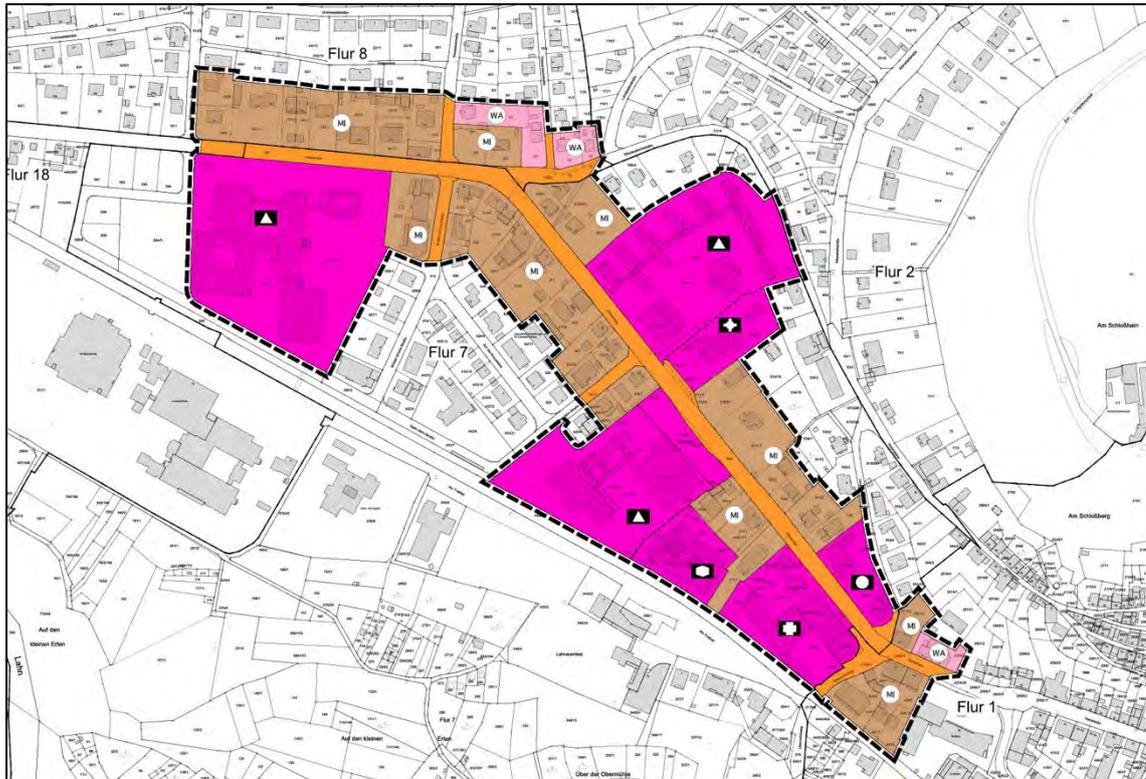


Abbildung 5: Bebauungsplan – Planteil

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die vorliegende Planänderung will die o.g. Nutzungssymbiose aus Gastronomiebetrieb und Wettannahmestelle ausschließen. Dazu ist es erforderlich, dass für das Plangebiet auch Baugebiete nach Baunutzungsverordnung festgesetzt werden, auf Grundlage derer dann eine entsprechende Gliederungsvorschrift nach § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt werden kann.

Die vorgenommene Festsetzung der Gebietstypen basiert auf den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Biedenkopf. Dabei wurden für die als „Wohnbauflächen“ (W) dargestellten Flächen im Bebauungsplan „allgemeine Wohngebiete“ (WA, gem. § 4 BauNVO) festgesetzt und für die im FNP dargestellten „gemischten Bauflächen“ (M) wurden im Bebauungsplan „Mischgebiete“ (MI, gem. § 6 BauNVO) festgesetzt.

Die Baugebiete entsprechen der tatsächlich vor Ort vorherrschenden Nutzungsmischung.

Über die nachfolgend aufgeführten Gliederungsvorschriften zum Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie der Nachbarschaften von Gastronomiebetrieben und Wettannahmestellen hinaus werden keine weiteren Beschränkungen vorgenommen, so dass, zur Beurteilung eines Bauvorhabens im Hinblick auf die zulässige Art der baulichen Nutzung, „im Übrigen“ die jeweilige Gebietsvorschrift nach Baunutzungsverordnung anzuwenden ist.

Auch diese Bebauungsplanänderung erfüllt nicht die Voraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB, d.h. Vorhaben werden „im Übrigen“ anhand der umgebenden prägenden Bebauung beurteilt.

#### 4.1.1 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Der vorliegenden Bebauungsplan ist als „einfacher“ (nicht qualifizierter) Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB ausgelegt und soll nur einen Planungsinhalt, den Ausschluss von Vergnügungsstätten, regeln.

Ziel dieses Bebauungsplans ist es, die besondere Eigenart der gewachsenen Nutzungsstruktur (Wohnen, div. Gemeinbedarfseinrichtungen und Dienstleistungen etc.) der zentralen Innenstadtbereiche von Biedenkopf zu sichern und mögliche Störungen durch Vergnügungsstätten zu verhindern.

Im Plangebiet werden, aufgrund der vorhandenen, vorherrschenden Nutzungsstruktur sowie der entsprechenden Flächendarstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans, folgende Gebietskategorien festgesetzt:

- Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
- Mischgebiete gem. § 6 BauNVO
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Straßenverkehrsflächen

Von diesen Gebietskategorien sind Vergnügungsstätten lediglich in Mischgebieten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig.

Insofern wird nun festgesetzt, dass in den mit MI bezeichneten Flächen Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

#### 4.1.2 Ausschluss von Nutzungssymbiosen aus Wettannahmestellen und Gastronomiebetrieben

Die vorliegende Planung dient außerdem dem Ausschluss von Nutzungssymbiosen aus Gastronomiebetrieb und Wettannahmestelle. Ziel dieser Regelung ist es, die besondere Eigenart der gewachsenen Nutzungsstruktur (Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen) der zentralen Innenstadtbereiche von Biedenkopf zu sichern und mögliche Störungen durch derartige Nutzungssymbiosen, die, hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkungen, Vergnügungsstätten gleichzusetzen sind, zu verhindern.

Von einer derartigen Nutzungssymbiose ist auszugehen, wenn diese beiden Nutzungen in räumlich unmittelbarer Nachbarschaft (horizontal oder vertikal) zueinander errichtet bzw. eingerichtet werden sollen.

Dies gilt auch, wenn diese zeitlich versetzt voneinander entstehen sollen. In der praktischen Umsetzung bedeutet, dies dass diese beide Nutzung in unmittelbarer räumlicher Nachbarschaft (horizontal und/oder vertikal) nicht errichtet bzw. eingerichtet werden dürfen. Für den Fall, dass eine der beiden Nutzungen bereits (zulässigerweise) existiert, ist die Ergänzung durch die andere Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft unzulässig.

Daher wird festgesetzt, dass in den, im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI) Nutzungssymbiosen aus Wettannahme-

stellen und Gastronomiebetrieben nicht zulässig sind. Von einer Nutzungssymbiose ist auszugehen, wenn diese beiden Nutzungen in räumlich unmittelbarer Nachbarschaft (horizontal oder vertikal) zueinander errichtet bzw. eingerichtet werden sollen.

Dies gilt auch, wenn diese zeitlich versetzt voneinander entstehen sollen

#### **4.2 Sonstige Festsetzungen / Beurteilung von Vorhaben**

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Gestaltung, etc. werden nicht getroffen. Auch diese Bebauungsplanänderung erfüllt nicht die Voraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB. Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt gem. § 30 Abs. 3, 2. Halbsatz „im Übrigen“ nach § 34 BauGB, so dass, bis auf den Ausschluss von Vergnügungsstätten, die Zulässigkeiten wie bisher auch auf Grundlage der Eigenart der näheren Umgebung bestimmt werden<sup>10</sup>. Nutzungsänderungen, ebenso wie Nutzungsintensivierungen, werden nicht vorbereitet, die grundsätzliche städtebauliche Konzeption der Flächen bleibt erhalten.

Da sich also der aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich ändert, kann bei der Aufstellung gem. § 13 Abs. 1, 2. Halbsatz BauGB das „vereinfachte Verfahren“ angewendet werden.

#### **4.3 Grünordnung**

Obwohl im vereinfachten Verfahren die Erforderlichkeit für eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB entfällt, entbindet dies nicht von der Pflicht einer Ausgleichsbetrachtung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.

Allerdings werden mit dem vorliegenden (einfachen) Bebauungsplan keine über das Bewertungsregime des § 34 BauGB hinausgehenden zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet. Es erfolgt keine Veränderung der städtebaulichen Dichtewerte und auch keine Neuausweisung von Bauflächen.

Auf Grundlage der Inhalte des vorliegenden (einfachen) Bebauungsplans entsteht somit kein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf.

Stadt Biedenkopf

September 2021

---

<sup>10</sup> § 34 Abs. 1 BauGB:

*„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“*