



**Stadt Biedenkopf  
Kernstadt**

## **Änderung der Innenstadtbebauungspläne zur Steuerung von Nutzungssymbiosen aus Wettan- nahmestellen und Gastronomiebetrieben**

**- beinhaltet die Änderung der Bebauungspläne:  
Nrn. S1 – S9, Nrn. 7, 8, 12, 13, 13 – 2. Änderung und Nr. 14 –**

*– Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 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**

Begründung zur **Änderung der Innenstadtbebauungspläne zur Steuerung von Nutzungssymbiosen aus Wettannahmestellen und Gastronomiebetrieben** (beinhaltet die Änderung der Bebauungspläne: Nrn. S1 – S9, Nrn. 7, 8, 12, 12/1. Änderung, 13, 13/2. + 3. Änderung, Nr. 14 und 14/1. Änderung)

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

Stadt Biedenkopf, Kernstadt

## **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	Vorgehen / Verfahren .....	7
<b>2</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangebietes</b> .....	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete räumliche Planungen</b> .....	<b>10</b>
3.1	Regionalplan Mittelhessen 2010.....	10
3.2	Flächennutzungsplan.....	10
3.3	Bebauungsplan.....	11
<b>4</b>	<b>Festsetzungskonzeption</b> .....	<b>11</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
4.1.1	Ausschluss von Nutzungssymbiosen aus Wettannahmestellen und Gastronomiebetrieben .....	11
4.2	Sonstige Festsetzungen / Beurteilung von Vorhaben.....	12
4.3	Grünordnung.....	12

## **Abbildungen**

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

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

**Teil C: Planteil**

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.*

## 1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

### 1.1 Aufstellungsbeschluss, Ziele und Erforderlichkeit der Bauleitplanung



Abbildung 1: Innenstadtbereich (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 entgegenzuwirken 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.

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

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

*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.

---

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

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

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

*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 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.*

---

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

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.

Infolgedessen 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 Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen. Voraussetzung ist eine standortgebundene Betriebsstätte und – im Bauplanungsrecht – eine städtebauliche Relevanz.

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

- *Nachlokale 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).

<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

### 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 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,

---

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

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

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.

Bezogen auf das vorliegende Plangebiet ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne flächendeckend geregelt. Diese werden durch den vorliegenden Bebauungsplan lediglich inhaltlich um eine weitere Regelung ergänzt. Insofern ist eine erneute inhaltliche Regelung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten, im Rahmen dieses Bebauungsplans nicht erforderlich.

**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 Gastronomiebetrieb als „Schank- und Speisewirtschaft“ einzustufen. Damit sind diese beiden Nutzungen in den klassischen Baugebieten nach §§ 4 – 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zumindest ausnahmsweise zulässig.

Daher bedarf es, zur rechtlichen Umsetzung des formulierten Planungsziels, einer gliedernden Festsetzung auf Basis des § 1 Abs. 9 BauNVO, die sich auf die jeweiligen, bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne festgesetzten Baugebiete.



### 1.3 Vorgehen / Verfahren

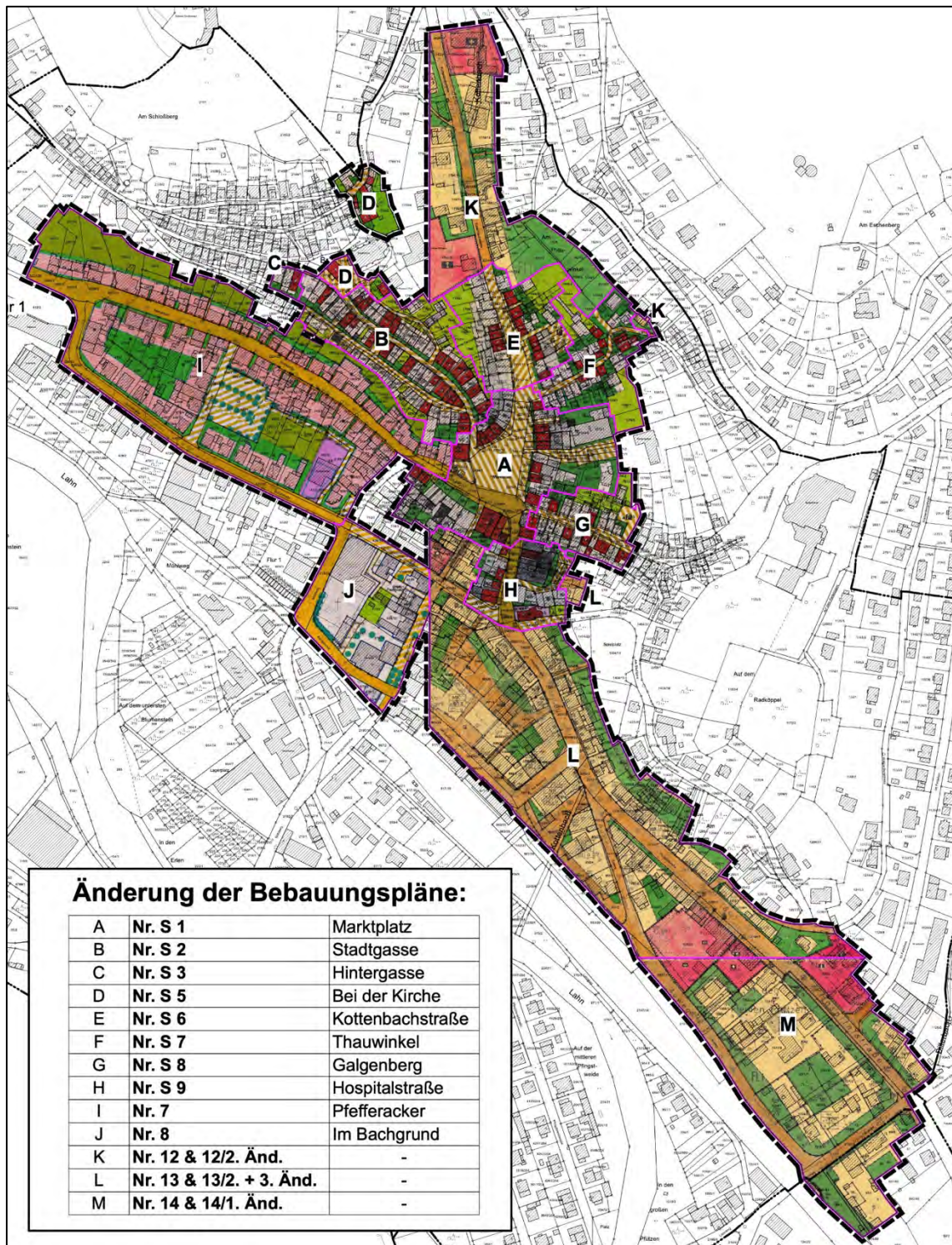


Abbildung 2: Bebauungsplan – Planteil

Bereits im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne zum Ausschluss von Vergnügungsstätten aus dem Jahr 2014 wurde eine Veränderungssperre für den betroffenen

Innenstadtbereich von Biedenkopf erlassen. Für den gleichen Bereich werden aktuell die ergänzenden Regelungen zum Ausschluss von Nutzungssymbiosen aus Wettannahmestellen und Gastronomiebetrieben erlassen.

Für den, im Rahmen dieses Änderungsverfahrens, betroffenen räumlichen Geltungsbereich, existieren flächendeckend bereits die in Abbildung 2 dargestellten rechtskräftigen Bebauungspläne.

Im Hinblick auf den damals verfolgten Ausschluss von Vergnügungsstätten wurden alle, von der Veränderungssperre betroffen, Bebauungspläne hinsichtlich der Relevanz untersucht. Dabei stellte sich heraus, dass lediglich die Bebauungspläne Nr. 12, 13 und 14 bislang noch keine Regelungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten enthielten und daher auch in separaten Änderungsverfahren entsprechend inhaltlich ergänzt wurden.

Die vorliegende Planänderung will die o.g. Nutzungssymbiose aus Gastronomiebetrieb und Wettannahmestelle ergänzend ausschließen. Diese Nutzungen sind – im Gegensatz zu Vergnügungsstätten – in den meisten Baugebieten nach BauNVO, zumindest ausnahmsweise zulässig. Insofern ist im vorliegenden Fall die inhaltliche Ergänzung aller, vom Geltungsbereich der Veränderungssperre betroffenen, Bebauungspläne erforderlich.

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Gestaltung, etc. werden nicht getroffen. Diese Bebauungsplanänderung erfüllt daher nicht die Voraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt insofern gem. § 30 Abs. 3, 2. Halbsatz „im Übrigen“ nach den Festsetzungen des jeweils geltenden Bebauungsplans.

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	26.09.2019
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

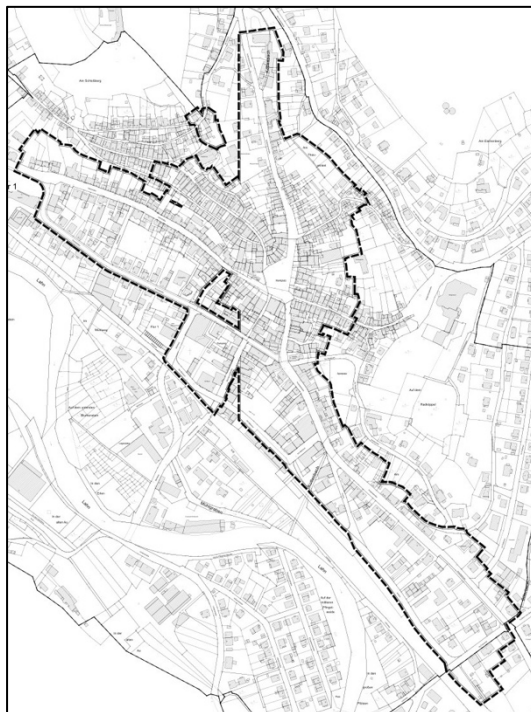


Abbildung 3: Teilgeltungsbereiche (HVBG)



Abbildung 4: Teilgeltungsbereiche auf Luftbild (HVBG)

Das Plangebiet umfasst weite Teile der historischen Altstadt von Biedenkopf und umfasst die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Bebauungspläne.

<b>Bebauungsplan Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
7	Pfefferacker
8	Bachgrund
S1	Marktplatz
S2	Stadtgasse
S3	Hintergasse
S4	Obergasse
S5	Bei der Kirche
S6	Kottenbachstraße
S7	Thauwinkel
S8	Galgenberg
S9	Hospitalstraße
12 & 2. Änderung	—
13 & 2. u. 3. Änderung	—
14 & 1. Änderung	—

Darin eingeschlossen sind historische Marktplatz inkl. der angrenzenden Bebauung und den davon abgehenden Straßen: Kottenbachstraße, Stadtgasse, Nonnenberg, Untergasse, Thauwinkel, Galgenbergstraße, Bachgrundstraßen, sowie die südöstlichen Stadterweiterungsbereiche entlang der Hospitalstraße bis zur Kreuzung mit der Straße „Im Frauental“ und im Westen der Straßenabschnitt der „Hainstraße“ bis zur Kreuzung mit der „Schulstraße“.

Die Flächen sind vollständig bebaut und von einer urbanen Nutzungsmischung aus überwiegend Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistungen geprägt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 20 ha.

### 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

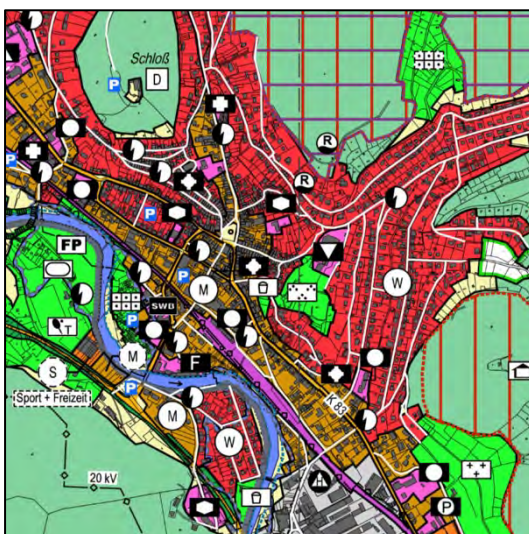


Abbildung 5: Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

Die, bereits durch die o.g. zahlreichen Einzelbebauungspläne vorgegebene Gebietsgliederung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans i.S. des sog. „Entwicklungsgebotes“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung werden keine Abweichungen von der Gebietsgliederung vorgenommen.

### 3.3 Bebauungsplan

<b>Bebauungsplan Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	
7	Pfefferacker	Das Plangebiet ist bereits vollständig erfasst durch die nebenstehend aufgeführten Bebauungspläne (siehe dazu auch Abbildung 2).
8	Bachgrund	
S1	Marktplatz	Im Rahmen dieses Verfahrens werden die darin bereits enthaltenen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung durch eine gliedernde Vorschrift inhaltlich ergänzt.
S2	Stadtgasse	
S3	Hintergasse	
S4	Obergasse	
S5	Bei der Kirche	
S6	Kottenbachstraße	Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt daher „im Übrigen“ nach den Festsetzungen der <u>weiterhin geltenden</u> Ursprungsbebauungspläne.
S7	Thauwinkel	
S8	Galgenberg	
S9	Hospitalstraße	
12 & 2. Änderung	–	
13 & 2. u. 3. Änderung	–	
14 & 1. Änderung	–	

## 4 Festsetzungskonzeption

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Gebietstypen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung basiert auf Festsetzung der dort bereits bestehenden Bebauungspläne (vgl. Kap. 3.3). Diese Nutzungsgliederung wird im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung nicht verändert.

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

Die vorliegende Planänderung dient 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), besonderen Wohngebieten (WB), Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK) und Gewerbegebieten (GE) Nutzungssymbiosen aus Wettannahmestellen 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. Diese Bebauungsplanänderung erfüllt daher nicht die Voraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt insofern gem. § 30 Abs. 3, 2. Halbsatz „im Übrigen“ nach den Festsetzungen des jeweils geltenden Bebauungsplans.

Da durch die vorliegende Planänderung „die Grundzüge der Planung“ der bestehenden Bebauungspläne nicht berührt wird, wird bei der Aufstellung gem. § 13 Abs. 1 BauGB das „vereinfachte Verfahren“ angewendet.

#### **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 Ausgleichsbeurteilung 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.