

**Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 411 "Industriegebiet II"
und
dessen Neuaufstellung als Bebauungsplan Nr. 411 "Gewerbegebiet Seulberg II"**

1. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 411 soll aufgehoben und mit nahezu den selben Festsetzungen erneut in Kraft gesetzt werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil des Gewerbegebietes der ehemaligen Gemeinde Seulberg. Es liegt nördlich des Ortskerns Seulberg an der Gemarkungsgrenze zum Stadtteil Friedrichsdorf und wird von der Industriestraße, der Höhenstraße und der Bahnstraße begrenzt. Im Horden des Plangebietes wurde als "Puffer" zu dem angrenzenden Wohngebiet der damaligen Stadt Friedrichsdorf ein kleineres allgemeines Wohngebiet installiert.

Das Gewerbegebiet wird verkehrlich erschlossen durch die Industriestraße, die im westlichen Teil auf die Höhenstraße, im Osten auf die Bahnstraße mündet. Eine direkte Anbindung der Gewerbegrundstücke auf die Höhenstraße besteht nicht. Der Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird durch die Straße "Hasenpfad" erschlossen.

Sämtliche Baugrundstücke in Bereich des seit 24.07.1970 bestehenden Bebauungsplanes sind inzwischen bebaut. Es finden sich hier in erster Linie Betriebe des produzierenden Gewerbes (Druckereien, Schokoladenfabrik, Teefabrik u.ä.). allerdings wurde bei keinem der Gewerbegrundstücke die nach dem Bebauungsplan zulässige Ausnutzungsmöglichkeit ausgeschöpft.

2. Planerfordernis

Bei der Überprüfung des Planes im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens wurde festgestellt, daß bei der Aufstellung verschiedene formelle Fehler unterlaufen sind, die zur Unwirksamkeit führen bzw. -deren nachträgliche Heilung nicht möglich ist. Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung (Urteil 3VG vom 21.11.1936, Az.: 4 C 60/S4) ist ein als ungültig erkannter Bebauungsplan aufzuheben, um den Anschein seiner Rechtsgeltung zu beseitigen.

Da, wie geschildert, die Bebauungsmöglichkeiten im Plangebiet jedoch noch nicht ausgeschöpft wurden, besteht weiterhin ein Regelungsbedürfnis der zukünftigen Bebauung.

Weiterhin ist festzustellen, daß weder nach § 34 BauGB noch dem, nach dem Rechtsschein gültigen Bebauungsplan sich die Errichtung von mittleren bis großflächigen Einzelhandelsbetrieben - insbesondere der Lebensmittelbranche - verhindern lassen, obwohl sie der Zweckbestimmung des Baugebietes widersprechen und durch diese Standortwahl die Belange der Wirtschaft, insbesondere der mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. c BauGB) beeinträchtigen. Die mangelnde Verhinderungsmöglichkeit von nach heutiger Meinung großflächigen Einzelhandelsbetrieben gründet nicht zuletzt auf der Tatsache, daß für den derzeitigen Bebauungsplan die Baunutzungsverordnung 1968 anzuwenden ist, die eine Reglementierung hinsichtlich der Geschoßfläche (§ 11 BauNVO) nicht enthielt.

Die Errichtung eines Lebensmittelmarktes in diesem Gewerbegebiet, also außerhalb des Stadtzentrums, zieht ohne Zweifel Kaufkraft aus der Innenstadt in den Randbereich.

Mit Rechtsverordnung vom 23.09.1974 wurde mit der förmlichen Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches nach § 53 des Städtebauförderungsgesetzes die Stadt Friedrichsdorf zum Siedlungsschwerpunkt bestimmt. Mit dem damit kalkulierten Anstieg der Bevölkerung um ca. 4.000 Einwohner war auch die Planung von innerstädtischen Geschäftszentren zur Deckung des Versorgungsbedarfs nötig. Ziel der daraufhin aufgestellten Bebauungspläne Nr. 505 "Am Houiller Platz" und Nr. 117 "Verbindungszone" ist es daher in Verbindung mit der Haupteinkaufsstraße "Hugenottenstraße" ein Stadtzentrum zu schaffen und zu verfestigen, welches bzgl. der verkehrlichen Anbindung, der Wohnnähe, der Unterbringung des ruhenden Verkehrs und der homogenen Einbindung in die bereits vorhandene Bebauung die Versorgung der Friedrichsdorfer Bevölkerung zu gewährleisten, am besten geeignet ist.

Der Kaufkraftabzug in die Randbereiche würde diesem Ziel zuwiderlaufen und könnte auf lange Sicht zur Schließung vereinzelter Betriebe im Innenbereich führen. Dies wiederum kann bewirken, daß die Wohnbevölkerung in Zentrumslage über kein entsprechendes Angebot mehr verfügt und zur Bedarfsdeckung auf die Randbereiche verwiesen wird. Auf die Schwierigkeiten, die dies für ältere und behinderte Menschen mit sich bringt, muß hier besonders hingewiesen werden.

Weiterhin ist die Tendenz zu beobachten, daß die größeren Lebensmittelmärkte bestrebt sind, ein immer größeres - kaufhausähnliches - Angebot zu günstigen Preisen bereitzuhalten. Damit besteht eine immanente Bedrohung für die typischerweise aus Kleinbetrieben bestehende Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt. Wird dieser Entwicklung nicht entgegengetreten, ist der Verfall der Innenstadtstruktur vorprogrammiert. Darüber hinaus widersprechen insbesondere aus verkehrlicher Sicht Einzelhandelsbetriebe der mittleren bis großflächigen Einstufung der Eigenart dieses Gewerbegebietes. Ein solcher Markt ist auf 500 bis 1.000 Kunden täglich angewiesen. Ein relativ ruhiges Gewerbegebiet, das in erster Linie produzierendes Gewerbe beherbergt, wird hiervon empfindlich betroffen. Die stark befahrene Höhenstraße (L 3057) läßt eine direkte Anbindung eines Marktes nicht zu. Verkehrslenkende Maßnahmen wären bei dem starken Besucherverkehr unausweichlich. Da das Gewerbegebiet für solche Belastungen nicht konzipiert ist, sind Verkehrsstaus bis zurück auf die umgrenzenden Hauptstraßen (Bahnstraße/Höhenstraße bzw. Ortsumgehung Seulberg) insbesondere in den Hauptgeschäftzeiten nicht zu vermeiden. Dies wiederum würde den Ablauf der An- und Auslieferung im Gewerbegebiet selbst empfindlich stören.

All diese Problematiken wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht bedacht bzw. konnten nicht bedacht werden. Zum einen bestanden zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Jahre 1970 - also vor der Gebietsreform - für die damals selbständige Gemeinde Seulberg völlig andere Entwicklungsvorstellungen, die heute konträr zu den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gesamtstadt Friedrichsdorf stehen. Zum anderen war seinerzeit eine Entwicklung der Einzelhandelsketten mit ihrer aggressiven Preis- und Warenstruktur und der damit verbundenen Notwendigkeit zur Verhinderung solcher Betriebe in den Randbereichen nicht abzusehen.

Aus alledem ergibt sich neben der grundsätzlichen Forderung des § 1 Abs. 3 BauGB, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist ein direktes Planungserfordernis aus dem § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, wonach die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie die Belange des Verkehrs besonders zu berücksichtigen sind.

3. Planinhalte

Um der unter 2. geschilderten Entwicklung entgegenzuwirken, enthält der neue Bebauungsplanentwurf als wesentliche Änderung die Einschränkung, daß Lebensmittelmärkte und sonstige Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich nicht zulässig sind.

Weiterhin wurde die Festsetzung der "offenen Bauweise" herausgenommen, da sich in der Praxis gezeigt hat, daß im Gewerbegebiet oftmals Gebäudelängen über 50 m erreicht werden bzw. die nach der Hessischen Bauordnung erforderlichen Bauweise durch gewerbliche Bauten oftmals nicht eingehalten werden können. Auch führen die unterschiedlichen Bauweise der HBO 57 und der HBO 76 zu Problemen, die oftmals nur im Wege des Dispenses bereinigt werden können.

Im Osten wurde ein an der Eisenbahn gelegener Lagerplatz, der bis dato nicht benötigt wurde, herausgenommen.

Ferner wurde die östliche Baugrenze des Grundstückes der Druckerei Schäfer & Schmidt bis auf 7,5 m an die Bahnstraße herangeführt, da es sich hierbei nicht um eine Landesstraße handelt, die einen Abstand von 16 m erfordern würde. Entsprechend des Ergebnisses des Vorverfahrens war der Hinweis auf eine Altlast (Hausmülldeponie) erforderlich.

4. Abwägungen

4.1 Öffentliche Belange

4.1.1 Der Planung könnten die Zielsetzungen des § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB (Umwelt- und Naturschutz) sowie der im § 3 Abs. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz festgelegte Anspruch auf den Schutz von Teilen von Natur und Landschaft begrüneten Flächen und deren Bestände in besiedelten Bereichen entgegenstehen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, daß es sich um einen schutzwürdigen Bereich bzw. um einen Bereich handelt, dessen Funktion für den Naturhaushalt, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanz- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft von nicht unerheblicher Bedeutung ist.

Das Gewerbegebiet ist zum größten Teil bebaut. Die nicht bebauten Flächen sind oftmals mit Zufahrten bzw. Kfz-Stellplätzen und Lagerplätzen versiegelt. Insofern kann von einem schutzwürdigen Bereich nicht gesprochen werden. Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird daher durch die neuerliche Planung bzw. deren Umsetzung nicht ausgelöst.

4.1.2 Im Vorverfahren wurde bekannt, daß im süd-/süd-östlichen Bereich des Plangebietes von 1920-1955 eine Hausmülldeponie in Form der Verfüllung eines Grabens betrieben wurde. Unter Umständen könnten dort auch Lösungsmittel, Farben, Lacke von Handwerksbetrieben abgelagert worden sein. Der Umlandverband Frankfurt (UVF) führt z. Z. im Rahmen der Erstellung eines Altlastenkatasters Untersuchungsbohrungen an der süd-östlichen Grenze des Flurstücks 55/4 (Druckerei Wilk) durch.

Diese Bohrungen können jedoch nur Anhaltspunkte für die weitere Bebauung geben. Unabhängig von den Untersuchungsergebnissen bleibt nämlich festzuhalten, daß der größte Teil der Deponie mit dem Bau der tieferliegenden Auffahrtsrampe und der Brücken der Ortsumgehungsstraße "L 3057 neu" ausgehoben und abgefahren wurde. Aufgrund der Tatsache, daß in erster Linie Hausmüll abgelagert wurde, von dem nur noch geringe Mengen vorhanden sind, Gewerbegebieten ein höheres Maß an Belastungen zugemutet werden kann und der maßgebliche Bereich weitgehend bebaut bzw. befestigt ist, wird ein Hinweis auf die Altlast im Bebauungsplan gemäß § 9 (5) BauGB derzeit als ausreichende planerische Maßnahme angesehen.

4.2 Öffentliche und private Belange

- 4.2.1 Die Eigentümer der im Planbereich gelegenen Grundstücke werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird durch die Ausdehnung der Baugrenze im Bereich eines Grundstückes sowie den Wegfall der Festsetzung "offene Bauweise" die Bebauungsmöglichkeit verbessert.

Allenfalls eine Benachteiligung entsteht für diejenigen Grundstückseigentümer, die die Errichtung bzw. Einrichtung eines Lebensmittel- bzw. Einzelhandelbetriebes -in Erwägung gezogen haben. Diese privaten Interessen auf mögliche wirtschaftliche Vorteile müssen jedoch hinter den geschilderten Beeinträchtigungen der städtebaulichen Ziele im Interesse des Allgemeinwohls zurücktreten. Etwaige Entschädigungsansprüche für solche Vorhaben sind gem. § 42 (2) BauGB (Sieben-Jahresfrist) inzwischen erloschen.

Private Einwendungen wurden im Rahmen der Bürgerbeteiligung nicht vorgetragen.

- 4.2.2 Bzgl. der ehemaligen Mülldeponie im Süden des Planbereiches wurde von einer Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten abgesehen (s. Nr. 4.1.2). Die Kennzeichnung der Altlast im Bebauungsplan schützt die privaten Bauherren ausreichend vor Investitionsverlusten. Insofern sind auch hierbei private Belange nicht beeinträchtigt.

4.3 Private Belange untereinander

Da sämtliche Grundstücke im Planbereich entsprechend der seinerzeit getroffenen Festsetzungen genutzt werden, ist der grundsätzliche Wille der betroffenen Privatpersonen offensichtlich, die ausgeübte Nutzung beizubehalten. Insoweit erübrigt sich eine weitere Abwägung der privaten Belange untereinander.

4.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird im Osten begrenzt durch die an der Bahnstraße entlang führende Eisenbahnlinie, im Süden durch die Höhenstraße, im Westen durch das auf die Höhenstraße mündende erste Teilstück der Industriestraße und im Norden durch die weiterführende Linie der Straße Hasenpfad. Alle Grundstücke liegen innerhalb der Gemarkung Seulberg.

5. Kosten

Baukosten entstehen durch die Planung nicht.

STADT FRIEDRICHSDORF

Entwurf

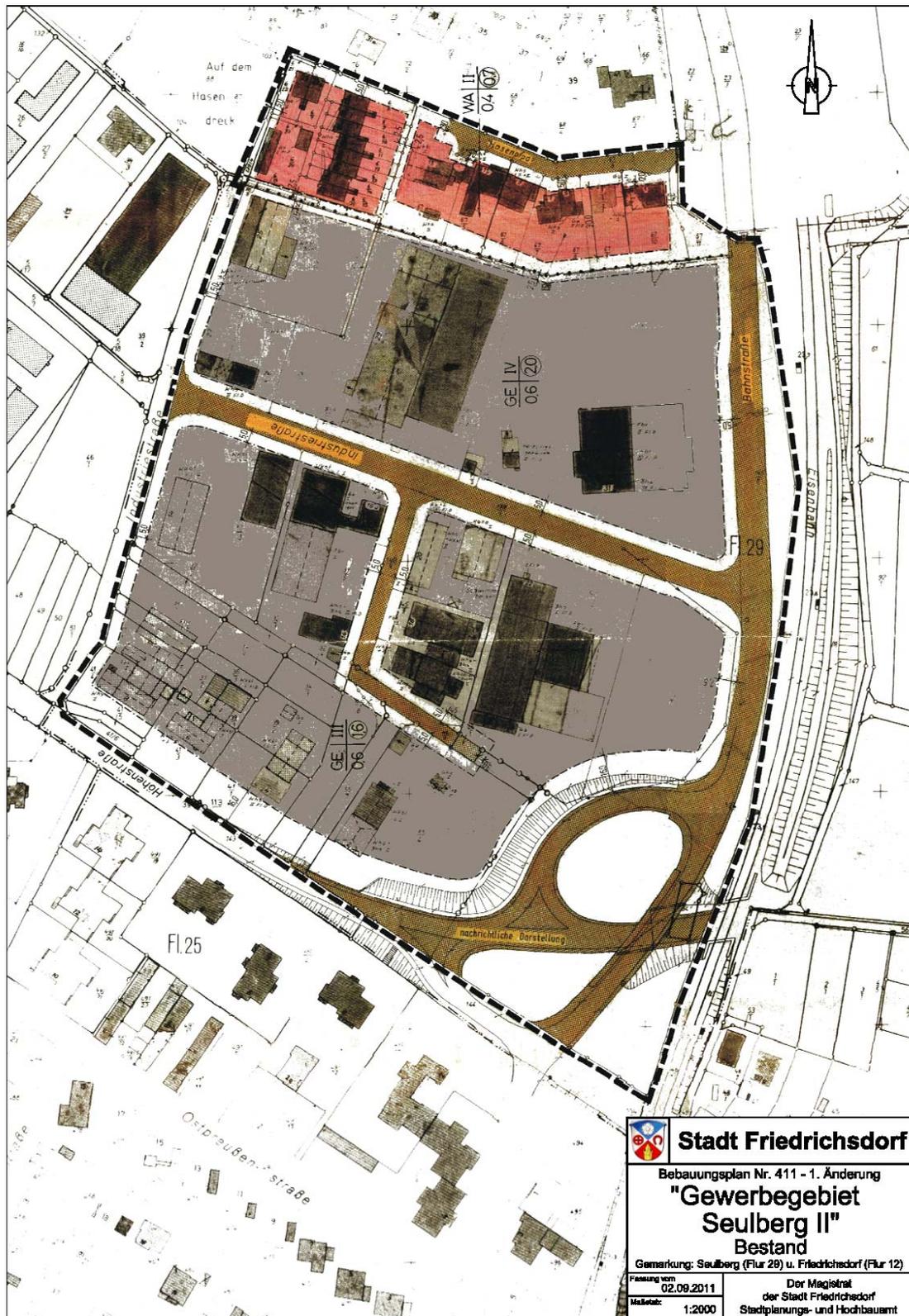
BEBAUUNGSPLAN NR. 411

„Gewerbegebiet Seulberg II“

1. Änderung

BEGRÜNDUNG

Plangeltungsbereich:



Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 411 "Gewerbegebiet Seulberg II"

Ausgangssituation

Auslöser für die Planänderung war die Tatsache, dass auf dem Grundstück Industriestraße 31 verschiedene Nutzungen zur Diskussion standen, die unter anderem die Einrichtung eines Tanzhauses und einer großen „Spielothek“ (ca. 1.600 m²) zum Inhalt hatten. Ein entsprechender Bauantrag lag der Stadt Friedrichsdorf zur Stellungnahme vor.

Die rechtliche Prüfung ergab, dass beide Nutzungen als „Vergnügungsstätten“ einzuordnen sind. Eine Unterscheidung zwischen den Arten (hier: Spielothek/Tanzhaus) sieht die maßgebliche Baunutzungsverordnung (BauNVO) grundsätzlich nicht vor.

Zwischenzeitlich hatte sich herausgestellt, dass zwischen Satzungsbeschluss und Genehmigung des bestehenden B-Planes „Gewerbegebiet Seulberg“ durch den Regierungspräsidenten eine Änderung der BauNVO fiel. Anwendbar ist nach den entsprechenden Überleitungsvorschriften die BauNVO, die während der Auslegung des Bebauungsplanes galt; hier die BauNVO aus 1977.

Nach der BauNVO 1977 sind Vergnügungsstätten als „Gewerbebetriebe aller Art“ in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig und bedürfen nicht der Mitwirkung der Gemeinde. Insofern ist die Beteiligung der Stadt für eine Zulassung z.B. einer Spielothek nicht erforderlich.

Diese Situation war zu keinem Zeitpunkt planerisch beabsichtigt. Planungswille der Stadt war und ist vielmehr, die Gewerbebetriebe des produzierenden Gewerbes, Handwerksbetriebe, Büronutzung und Ähnliche in Bestand und in der Ansiedlung zu schützen. Da hier schon zwei großräumige Vergnügungsstätten Fuß fassen wollen besteht Gefahr, dass ohne städtebauliche Einwirkung der Stadt Friedrichsdorf bei weiteren Ansiedlungen dieser Art sich dieses Gewerbegebiet strukturell negativ verändert (sogenannter „Trading-Down-Effect“).

Bezüglich des im Bebauungsplan derzeit enthaltenen generellen **Einzelhandelsverbotes** zeichnet sich ebenfalls Änderungsbedarf ab. Das von der Stadt beschlossene Einzelhandelsgutachten kommt zu der Empfehlung, in diesem Gebiet begrenzt Einzelhandel für nicht zentrenrelevante Sortimente zuzulassen. Dies wäre für die Innenstadt unschädlich bzw. könnte dazu beitragen, Käufer für Sortimente der zentrenrelevanten Art in die Innenstadt zu „leiten“.

Das Einzelhandelsgutachten führt hierzu Folgendes aus:

„Städtebauliche Zielsetzungen

Die städtebaulichen Zielsetzungen in Friedrichsdorf sind seit 2005 unverändert. Im Vordergrund steht die Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Friedrichsdorf sowie die Stabilisierung und Attraktivierung der Innenstadt. Eine Möglichkeit zur Umsetzung ist mit dem Entwicklungskonzept Kernbereich Friedrichsdorf gegeben. Hiernach soll in erster Linie das Leitbild „Belebte Innenstadt“ realisiert werden. Neben mehreren Zielen und Maßnahmen ist das derzeit nicht genutzte Milupa-Areal ein wesentlicher Bestandteil des Konzeptes. Hier soll zukünftig neben Wohnen und gewerblicher Nutzung auch großflächiger Einzelhandel angesiedelt werden.

Eine weitere städtebauliche Zielsetzung ist die Sicherung und der Ausbau einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur. Dies wird aktuell in einem Konzept der Stadtteilentwicklung für Köppern aufgenommen. Des Weiteren ist aktuell nicht mehr von einer Verlagerung des toom-Verbrauchermarktes auszugehen.

Aus gutachterlicher Sicht ist vorrangig das Milupa-Areal zu entwickeln, da es sich hierbei um einen Entwicklungsbereich in der zentralen Einzelhandelslage Friedrichsdorfs handelt.

Übersicht 1: GMA-Gliederungsvorschlag für Friedrichsdorf nach zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk¹ - Reformwaren - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken - Spielwaren und Bastelartikel - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren - Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie - Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte, wie z. B. Fahrräder - Schnittblumen - Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren² - Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten - Uhren, Schmuck, Silberwaren - Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u.a. - Musikalienhandel², Ton- und Bildträger - Optische und feinmechanische Erzeugnisse - Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektrogeräte (weißes und braunes Sortiment³) sowie Geräte der Telekommunikation 	<ul style="list-style-type: none"> - Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen und –ausstattung, Sanitär / Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen - Möbel / Kücheneinrichtungen / Büromöbel - Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf - Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung - Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel - Teppiche / Bodenbeläge, Farben, lacke, Tapeten, Malereibedarf - Elektrogroßgeräte (z. B. Haushaltsgeräte), Herde, Öfen - Heimcomputer, Büromaschinen, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (vorwiegend Absatz an gewerbliche Verwender) - Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen - Campingartikel - Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse - Kfz / Motorräder / Mopeds, Kfz-Zubehör / Rasenmäher, Motorrad-, Fahrrad- und Autozubehör - Sportgroßgeräte, Fahrräder u.ä. - Antennen / Satellitenanlagen
<p>¹ Nahrungs- und Genussmittel sind grundsätzlich zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente, auf Grund des Betriebstypencharakters eines modernen Discounters oder Vollsortimenters ist hier jedoch Abwägungsspielraum gegeben.</p> <p>² Abwägungsspielraum vorhanden, z. B. bei Randsortimenten oder großteiligen bzw. sperrigen Waren</p> <p>³ weiße Ware, z. B. Haus- und Küchengeräte, braune Ware: z. B. Radio-, TV-, Videogeräte</p> <p>Quelle: GMA-Empfehlungen vor dem Hintergrund der Standortanalyse Friedrichsdorf</p>	

Das Instrumentarium der Sortimentsfestsetzung (zentrenrelevant – nicht zentrenrelevant) hat sich im Gegensatz zu früher angewandten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als rechtssicher erwiesen. Mit dem Instrumentarium ist es möglich, die zentrenrelevanten Sortimente an nicht integrierten Standorten auszuschließen (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO).

Als städtebauliche Begründung für eine solche differenzierte Bebauungsplanfestsetzung sind zulässig:

Die Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden (§ 9 Abs. 2a BauGB). Eine bestimmte Nutzungen ausschließende Festsetzung ist planerisch ge-

rechtfertigt, wenn das vorgegebene Ziel (z.B. Erhalt oder Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs) aus heutiger Sicht damit erreicht werden kann.

Vorhalten und Sicherung eines Gebietes für das produzierende Handwerk, Gewerbe oder die Industrie und Sicherung dieser Absicht durch die Bauleitplanung.

Somit bietet das Sortimentsleitbild als ein Baustein des Einzelhandelskonzeptes in Zusammenhang mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrumentarium, mit dem die Standortentwicklung des Einzelhandels in Friedrichsdorf auch zukünftig gesteuert werden kann.

Die auf die lokalen Gegebenheiten abgestimmte Sortimentsliste kann künftig in den relevanten Bebauungsplänen verwendet werden, um eine rechtssichere Steuerung der zentrenrelevanten Sortimente vorzunehmen.

Über die Einteilung der Sortimente nach Zentrenrelevanz hinaus sind folgende weiterführende Aspekte anzusprechen:

Randsortimente

Als Regelung zum geordneten Umgang mit Randsortimenten sollte aufgenommen werden, dass in gewerblich genutzten Gebieten die zentrenrelevanten Sortimente (z.B. bei Möbelmärkten, Bau- und Gartenmärkten) dahingehend begrenzt werden, dass diese branchentypisch sind und nur bis zu 10 % der realisierten Verkaufsflächen einnehmen und soweit hiervon keine nachteiligen Auswirkungen auf die Innenstadt ausgehen. Insgesamt jedoch dürfen sie nicht mehr als 800 m² umfassen (Regelung für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel).

In den **Gewerbegebieten** ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente bzw. z. T. auch der gesamte Ausschluss von Einzelhandel zu empfehlen¹ (vgl. Übersicht 3). Dadurch ist sicherzustellen, dass eine Entwicklung in den Gewerbegebieten nicht zu Lasten der zentralen Lagen geht. Die Gewerbegebiete sollten – neben ihrer eigentlichen Funktion als Gewerbeflächen, insbesondere für das Produzierende Gewerbe – ausschließlich als Standorte für den sog. nicht zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen werden. Dabei sollte nur kleinflächiger Einzelhandel bis zu einer Größe von max. 400 m² VK zulässig sein. Die zentrenrelevanten Randsortimente sind auf max. 20 %, jedoch max. 50 m² VK, zu beschränken. Mit diesen Festlegungen sollen einerseits größere Einzelhandelsbetriebe (> 400 m² VK) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im dafür vorgesehen Teilbereich des Gewerbegebietes Industriestraße West (Bereich Eich-Baumarkt) konzentriert werden und damit eine Streuung über das Stadtgebiet verhindert werden. Andererseits können hierdurch mögliche Auswirkungen auf etablierte Handelslagen sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen verhindert werden.

In diesem Zusammenhang ist v. a. auf das Gewerbegebiet Industriestraße West gesondert einzugehen. Das Gewerbegebiet befindet sich an der Grenze zur Kernstadt Friedrichsdorf im Stadtteil Seulberg. Das Gebiet wird derzeit neben gewerblichen Nutzungen auch durch einen Getränkemarkt, einen Anbieter aus dem zoologischen Segment sowie einem Lebensmitteldiscountmarkt geprägt. Des Weiteren befindet sich hier der Standort des ehemaligen Eich-Baumarktes, für den eine Baugenehmigung über 4.500 m² Verkaufsfläche für Baumarktsortimente vorliegt. Für das gesamte Gewerbegebiet Industriestraße West sollten zentrenrelevante Kernsortimente ausgeschlossen werden, da dies zu einer Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche (v. a. Innenstadt) führen und der angestrebten Entwicklung des Innenstadtareals Milupa entgegenstehen würde. Für den Standort des ehemaligen Eich-Baumarktes besteht die Möglichkeit auf ca. 4.500 m² Verkaufsfläche einen oder mehrere Anbieter aus dem Baumarktsegment (z. B. Bau- und Heimwerkermarkt, Gartenmarkt, Tapeten- / Teppichmarkt) anzusiedeln. Damit wäre eine Verbesserung der Ausstattung Friedrichsdorf möglich, ohne dass bestehende oder städtebaulich gewünschte Entwicklungen beeinträchtigt werden.

¹ Bereits ansässige Betriebe mit zentrenrelevantem Einzelhandel sind davon nicht tangiert, sie genießen Bestandsschutz.

Der Lebensmitteldiscounter kann in seinem Bestand mit kleinen Entwicklungsreserven bauplanungsrechtlich abgesichert werden, da er in Randlage zu Seulberg Nahversorgungsfunktionen wahrnehmen kann.

*Gegenüber dem Gewerbegebiet Industriestraße West befindet sich in dezentraler Lage der **toom-Verbrauchermarkt**. Der Standort befindet sich in einem 34er Gebiet, da ein Bebauungsplan derzeit nicht vorliegt. Wie bereits dargestellt, steht die Verlagerung des toom-Marktes innerhalb des Stadtgebietes von Friedrichsdorf derzeit nicht zur Diskussion. Vor dem Hintergrund der – bereits im Gutachten der GMA aus dem Jahr 2005 dargestellten – ungünstigen und nicht mehr zeitgemäßen Standort- und Immobilienrahmenbedingungen (z. B. verkehrliche Erreichbarkeit, Grundstücksgröße, Stellplatzsituation, Gebäudezustand) dieses Großflächenanbieters ist zur Sicherung und Weiterentwicklung der Lebensmittelversorgung für die Gesamtstadt Friedrichsdorf die Erweiterung des toom-Verbrauchermarktes als sinnvoll zu bewerten. An seinem jetzigen Standort genießt der Markt Bestandschutz, ist auf Grund der Grundstückssituation jedoch hier nicht ausbaufähig, so dass zur zeitgemäßen Aufstellung des Marktes nur eine Verlagerung in Betracht zu ziehen ist. Aus gutachterlicher Sicht ist hierfür ausschließlich eine Verlagerung auf die innerstädtische Entwicklungsfläche Milupa zu empfehlen, da es sich hierbei um die einzige freie Fläche im zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Friedrichsdorf handelt. Damit wäre es möglich, nicht nur die gesamtstädtische Versorgungssituation in Friedrichsdorf zeitgemäß aufzustellen, sondern auch die Lebensmittelversorgung in der Innenstadt von Friedrichsdorf zu verbessern. Eine Verlagerung an einen anderen Standort ist nicht zu befürworten, da dies die gezielte Entwicklung des Milupa-Areals als Innenstadterweiterung konterkarieren würde.*

Die Entwicklung eines Sonderstandorts für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (etwa Sport- und Gewerbepark) wird z.Z. nicht empfohlen. Da sowohl für den Eich-Baumarkt als auch den toom-Baumarkt Bestandsrecht gilt, bestehen ausreichend Flächen für diesen Branchenbereich, der in der Regel den Schwerpunkt im Einzelhandel mit nicht zentralrelevanten Sortimenten bildet. Gegebenenfalls können bei Vorliegen schlüssiger Konzepte Einzelfalllösungen geprüft werden.“

Planungsziele

Um den geschilderten unerwünschten Entwicklungen, die den Bestand und die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben im Gebiet beeinträchtigen können, entgegenzuwirken, hat die Stadtverordnetenversammlung am 25.09.2008 beschlossen:

„Der Bebauungsplan Nr. 411 „Gewerbegebiet Seulberg II“ soll geändert werden. Die Änderung soll wesentlich dazu dienen, sachgemäße Steuerungsinstrumente für die Zulassung sogenannter „Vergnügungsstätten“ zu erhalten sowie das derzeit vorhandene generelle Einzelhandelsverbot an die Ergebnisse des zur Beschlussfassung anstehenden Einzelhandelskonzeptes der Stadt Friedrichsdorf anzupassen.“

Mit dem hier angestrebten Änderungsverfahren sollen zukünftig Vergnügungsstätten inkl. Bordelle und bordellähnliche Betriebe nur in bestimmten Teilen des Gebietes, nur ausnahmsweise oder nicht zugelassen werden. Einzelhandel wird auf nicht zentrenrelevante Sortimente beschränkt und größtmäßig reglementiert.

Derzeit wird es als ausreichend erachtet, wenn zur Anpassung des Bebauungsplanes an Planungswillen und Entwicklungen bezüglich Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen sowie bezüglich des Einzelhandels eine textliche Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen wird. Hinzu kommt eine artenschutzrechtliche Regelung. All diese Regelungen werden mit demselben Inhalt in dem benachbarten Baugebiet „Gewerbegebiet Industriestraße West“ festgesetzt. Die sonstigen (zeichnerisch dargestellten) Festsetzungen werden nicht verändert. Der Bebauungsplan soll insofern folgende neuen Festsetzungen und Hinweise erhalten:

Art der baulichen Nutzung

In dem mit „GE“ gekennzeichneten Gewerbegebiet werden die gem. § 8 (2) BauNVO zulässige Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

1. Es ist nur kleinflächiger Einzelhandel (max. 400 m² Verkaufsfläche) zulässig.
2. Der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. der folgenden Auflistung ist grundsätzlich ausgeschlossen:

Zentrenrelevante Sortimente

- *Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk (Ausnahme Getränkehandel) ¹*
- *Reformwaren*
- *Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken*
- *Spielwaren und Bastelartikel*
- *Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren*
- *Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien*
- *Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie*
- *Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte, wie z. B. Fahrräder*
- *Schnittblumen*
- *Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren ²*
- *Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten*
- *Uhren, Schmuck, Silberwaren*
- *Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u.a.*
- *Musikalienhandel ², Ton- und Bildträger*
- *Optische und feinmechanische Erzeugnisse*
- *Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinlektrogeräte (weißes und braunes Sortiment) ³ sowie Geräte der Telekommunikation*

¹Nahrungs- und Genussmittel sind grundsätzlich zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente, auf Grund des Betriebstypencharakters eines modernen Discounters oder Vollsortimenters ist hier jedoch Abwägungsspielraum gegeben.

²Abwägungsspielraum vorhanden, z. B. bei Randsortimenten oder großteiligen bzw. sperrigen Waren

³weiße Ware, z. B. Haus- und Küchengeräte, braune Ware: z. B. Radio-, TV-, Videogeräte

3. Gewerbebetriebe mit einem auf sexuelle Animation und Darstellung sexuellen Charakters gerichteten Angebot sind ausgeschlossen.
4. Bordell- und bordellähnliche Betriebe sowie Pärchen- bzw. „Swinger“-Klubs sind ausgeschlossen.
5. Gebäude oder Räume mit mehr als 3 auf Geldgewinne ausgerichteten Geldspielgeräten sind ausgeschlossen.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB:

1. Fledermausschonender Gebäudeabriss:

Der Abriss von Gebäuden ist nur während der Überwinterungsphase - zwischen November und Februar - durchzuführen. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Sollten Abrissarbeiten außerhalb der definierten

Periode notwendig sein, sind die betroffenen Gebäudeteile vorher auf Fledermausvorkommen zu untersuchen und eventuell dort vorhandene Tiere umzusiedeln.

2. Beschränkung der Rodungszeit:

Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28. Februar - erfolgen.

3. Installation von Nistgeräten:

Als Ersatz für tatsächliche/potenzielle und perspektivische Baumhöhlenverluste sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren; es sind zwei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter (Baumläuferhöhle Typ 2B oder 2BN, Halbhöhle Typ 2HW) und drei Nistkästen für Höhlenbrüter (Kleiberhöhle Typ 5KL, Nisthöhle 1B und Nisthöhle 1M) aufzuhängen.

Ausnahmen:

1. Einzelhandelsgrößen

Wenn keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Friedrichsdorf zu befürchten sind, kann in dem mit „GE“ bezeichneten Bereich pro vollendete 1.000 m² Grundstücksfläche eine Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel von 150 m² zugelassen werden. Die Verkaufsstellen dürfen dabei jedoch im Einzelnen eine Verkaufsfläche von 400 m² nicht überschreiten. Grundstücksanteile, die nach GRZ und/oder GFZ für weitere Nutzungen auf dem Grundstück herangezogen werden müssen, verkleinern entsprechend das Maß der für Einzelhandel zugrunde zu legenden Flächen.

2. Zentrenrelevante Randsortimente

Im Bereich „GE“ können zentrenrelevante Sortimente als Nebenbestandteil des eigentlichen Einzelhandels (sog. „zentrenrelevante Randsortimente“) zugelassen werden, wenn sie nicht mehr als 20 % der gesamten Verkaufsfläche und insgesamt nicht mehr als 50 m² in Anspruch nehmen. Dies gilt analog zu 1. für jede separate Einzelhandelseinheit.

3. Baugrenzen

In besonders begründeten Einzelfällen könne die Baugrenzen bis max. 3 m überschritten werden, wenn dies städtebaulich vertretbar ist.

Hinweise

Sicherung von Bodendenkmälern

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Bodenfunde) zu Tage, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Diese Festsetzung entfällt:

„Art der baulichen Nutzung

Die nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemeine Zulässigkeit von Gewerbebetrieben aller Art wird gem. § 1 (5) BauNVO insoweit eingeschränkt, dass Lebensmittelmärkte und sonstige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind.“